



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr.27633, 30859, 38627 /12.01.2024

Ca urmare a cererii adresate de domnul _____ cu domiciliul în județul _____ Municipiul _____ Bulevardul _____ Nr. Ap._____, înregistrată cu nr. 27633/26.09.2023, a completărilor înregistrate cu nr-le 30859/18.07.2023 și 38627/13.09.2023 precum și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 27.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1 din 12.01.2024

pentru Planul Urbanistic de Detaliu ”**EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE SI ÎNCHIRIERE TEREN**”, generat de imobilul situat în Baia Mare, Bulevardul Decebal, Nr.5, Ap.

- Inițiator:
- Proiectant: **SC PANIMPEX SRL**
- Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh.**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:

Zona studiată prin P.U.D.este situată în partea de vest a Municipiului Baia Mare, pe Bulevardul Decebal adiacent blocului nr.5, conform planului de situație, anexat prezentei documentații.

- Accesul va fi asigurat direct din trotuarul existent.
- Suprafața terenului luat în considerare în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este calculată analizând posibila zonă de impact vizual și volumetric a extinderii, această zonă fiind calculată la **cca 1523 mp** și include circulații pietonale, accese auto și zonele verzi.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Amplasamentul se află în **UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

- P.O.T. max.85%
- C.U.T. max. 2,2 mpADC/mp teren

Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune extinderea apartamentului existent pentru reamenajarea lui și dotarea corespunzător cerințelor funcționale pentru sediu de firmă.și concesionarea/inchirierea terenului aferent necesară întocmirii documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.

Extinderea apartamentului de la parter se va realiza la fațada vestică a blocului de locuințe.

- Suprafața de teren destinată extinderii va fi de 24 mp.
- Suprafața de teren destinată aleii de acces va fi de 8 mp.

Prin intervenția propusă se dorește realizarea unui volum arhitectonic încheșat, care să răspundă tuturor cerințelor solicitate și să ridice calitatea estetică a zonei, respectându-se totodată normele și normativele în vigoare.

Construcția propusă se încadrează în toate prevederile regulamentului general de urbanism, respectând indicatorii urbanistici aprobați prin PUG aprobat prin HCL nr 349 / 1999 prevăzuți pentru UTR - CM1 subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

Circulații și accese:

- Accesul carosabil se realizează din Bulevardul Decebal prin Aleea Filaturii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent prin destinația propusă de sediu de firmă.
- Parcarea autoturismelor în zonă se face în parcările publice aflate atât în vecinătatea estică cât și cea vestică. Intervenția propusă, nu modifică fluxul de persoane și autoturisme existent.

Sistematizare verticală

Amplasamentul fiind situat într-o zonă cu teren plat nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări.

Regimul juridic al terenurilor

- Terenul pe care se dorește a se realiza obiectivul propus, respectiv extinderea apartamentului are o suprafață de 24 mp și este aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație anexat prezentei documentații și urmează a fi concesionat de către beneficiar.
- Terenul cu suprafața de 8 mp aferent aleii de acces urmează a fi închiriat de către beneficiar.
- Terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Regimul de înălțime

Extinderea propusă va păstra regimul de înălțime parter al extinderilor existente la parterul blocului de locuințe.

Modul de utilizare a terenului

- Indicii existenți în unitatea teritorială de referință CM1 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 sunt: P.O.T. max.- 85 %, C.U.T. max.- 2,2 mp ADC/ mp teren
- Indicii existenți pe parcela studiată: P.O.T.- 25, 60 %, C.U.T.- 2,18 mp ADC/mp teren
- Indicii propuși pe parcela studiată : P.O.T.- 27,20 %, C.U.T.- 2,20 mp ADC/mp teren

Plantații și spații verzi

Zona verde este plantată cu arbori și cu gard viu perimetral trotuarului. Pentru zona verde adiacentă extinderii apartamentului se propune refacerea gazonului.

Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.

Activitatea din sediul de firmă propus nu generează poluanți pentru apă, aer, sol sau zgomote care să deranjeze locuitorii din zonă.

Gospodărirea deșeurilor

Specificul activității nu presupune cantități importante de deșeuri. Deșeurile se vor depune în containere ecologice cu capac, sortate pe tipuri de deșeuri în spațiul destinat pentru acestea,

Echipare tehnico-edilitară:

Alimentare cu apă

- Clădirea este bransată la rețeaua de alimentare cu apă și nu sunt necesare intervenții la bransamentul existent;

Canalizare**Canalizarea menajeră**

- În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe bd.Decebal. Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente funcționale, apartamentul fiind bransat la rețeaua de canalizare.

Canalizarea pluvială

- În zonă există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe pe bd.Decebal.

Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră

- Apartamentul este prevăzut cu centrală termică murală, funcționând cu gaz metan, cu cazan cu tiraj forțat amplasat în spațiu. Acesta asigură căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemente radiante (calorifere) existente. Nu sunt necesare modificări la rețeaua interioară de distribuție a agentului termic.

Alimentarea cu energie electrică

- Clădirea este bransată la rețeaua de energie electrică, nefiind necesară realizarea unui nou bransament la rețeaua de electricitate existentă în zonă, și nici de realizare de instalații de posturi de transformare sau alte instalații speciale.

Telecomunicații, televiziune prin cablu

- Spațiul cabinetului este deja cu dotări TEL/NET, nefiind necesară modificarea și extinderea instalațiilor interioare existente. Prin investiția propusă nu se impun măsuri speciale de suprasolicitări ale rețelelor existente sau necesitatea de alocare de resurse importante în vederea modificării rețelelor de telefonie/internet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.09.2023 se avizează **favorabil**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1153** din **30.09.2022** emis de Primarul municipiului Baia Mare.

p. Primar
Viceprimar Desemnat
Doru Ioan Dăncuș

Arhitect Șef
Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism
Mirela Ionce

2 ex. / I.M. / 12.01.2024

