



## 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@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr. 44947 /03.11.2022

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu adresa în loc. \_\_\_\_\_, Bld. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 44947 din 14.10.2022, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 21.10.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 22 din 03.11.2022

pentru Planul Urbanistic de Detaliu pentru " **Extindere apartament și schimbare de destinație în spațiu comercial cu acces din exterior, concesionare teren aferent**", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. George Coșbuc, nr. 26/35, identificat prin C.F. nr. 100468-C1-U5 Baia Mare nr. topo : 1777/23, 1777/25, 1776/8, 1776/10-35 Baia Mare

Inițiator:

Proiectant:

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. urb.**

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

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare pe str. George Coșbuc, nr. \_\_\_\_\_ în partea central nordică a orașului Baia Mare, în imediata apropiere a Școlii gimnaziale Nicolae Iorga. Zona unde se dorește realizarea investiției a fost studiat în P.U.G. nr. 12,2,217/1996-1999, aprobat prin H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999 și a fost încadrată în UTR CM1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10. Apartamentul este orientat pe colț, cu o latură pe fațada adiacentă străzii George Coșbuc.

Suprafața apartamentului din acte este de 47,14 mp – suprafață utilă și este înscris în Cartea Funciară nr. 100468-C1-U5 Baia Mare, nr. Cad : 1777/23, 1777/25, 1776/8, 1776/10-35 Baia Mare și este compus din 2 camere și dependințe + drept de folosință asupra terenului în cotă de 1/2 parte din cota 15/712 parte teren aferent ap.35.

Terenul care se dorește a fi concesionat, pe care se va realiza extinderea apartamentului existent va avea suprafața de 33,4 mp și se află în proprietatea Municipiului Baia Mare

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Amplasamentul se află în U.T.R. CM1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

- Funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice  
POT maxim= 85% cu excepția funcțiilor propuse  
CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiilor publice. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și/sau tema beneficiarului.

#### **Prevederi P.U.D. propuse:**

Se dorește schimbarea de destinație, deschiderea unui acces din exterior și extinderea spațiului pentru

2 ex. /O.E./ /03.11.2022

spațiu comercial, cu acces dispre stradă.

Se propune reamenajarea apartamentului și extindere cu spații suplimentare care, în total, vor avea ca funcțiune activitate comercială, cu posibilitatea utilizării și ca sediu de firmă, birou pentru activități profesionale cu număr redus de persoane cât și concesionarea de teren necesară realizării investiției. În acest sens, zona extinderii va fi adiacentă fațadei sudice a imobilului de locuit, unde se configurează creându-se noi spații, și amenajându-se accesul în clădirea nou propusă, direct dispre Str. G. Coșbuc. Pentru separarea accesului în viitorul spațiu comercial, se va amenaja o alee de acces direct dinspre trotuarul adiacent străzii, utilizându-se la minim suprafața pavată necesară, pentru a reduce impactul asupra zonei plantate existente.

În vederea stabilirii regimului de aliniere a construcțiilor s-au luat în considerare păstrarea alinierii construcției extinderii realizate la parterul clădirii învecinate de pe str. G. Coșbuc nr 28. Această aliniere este impusă și de restricționarea dată de rețelele de alimentare cu gaz și electrică prezente în zonă și nu se dorește devierea lor.

Prin noua intervenție propusă se dorește realizarea unui volum arhitectonic încheșat, care să răspundă tuturor cerințelor solicitate din punct de vedere funcțional și să ridice calitatea estetică a zonei respectându-se totodată normele și normativele în vigoare.

Suprafață extindere propuse = 33,4 mp

Suprafața aleii propuse = 6.7 mp

Construcția propusă în final se încadrează în toate prevederile regulamentului general de urbanism, respectând POT-ul max.admis, CUT-ul max. admis, respectiv regimul de înălțime.

P.O.T.max. propus = 16,5%

C.U.T.max. propus = 0.6

#### **Circulații și accese:**

Accesul carosabil se realizează pe str. G. Coșbuc, cu sens unic de circulație dinspre Bld. Unirii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent, deoarece spațiul comercial va fi de dimensiuni reduse și nu va crește numărul de persoane prezente în același timp. Accesul în interiorul construcției se va realiza pe cel mai scurt traseu, perpendicular pe str.G.Coșbuc. În acest sens se va ocupa suprafața minimă necesară pentru alee pavată, astfel încât să se reducă cât mai mult impactul asupra spațiilor plantate din zonă.

Accesul la locuințele aflate în bloc se realizează de pe fațadă estică a imobilului, separat de cea propusă pentru spațiul comercial.

Conform propunerilor prezentate și a avizului favorabil al Comisiei municipale de sistematizare a circulației nr. 40039/04.11.2020 s-a considerat suficientă utilizarea spațiilor de parcare publică adiacente străzii G.Coșbuc. Nu este necesară intervenția asupra spațiilor verzi existente pentru amenajarea de parcări suplimentare.

#### **Echipare tehnico-edilitară:**

Alimentare cu apă

Clădirea este branșată la rețeaua de alimentare cu apă și nu sunt necesare intervenții la branșamentul existent;

Canalizare menajeră/pluvială

În zona există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe str. G. Coșbuc.

Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente funcționale, apartamentul fiind branșat la rețeaua de canalizare.

În zona există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe str. G. Coșbuc.

Se vor colecta burlanele ce preiau apa pluvială de pe acoperișul construcției, precum și rigolele perimetrice ce preiau apele pluviale ce se pot aduna în jurul construcției și vor fi conduse spre rețeaua de canalizare pluvială a municipiului existentă în zonă;

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 spațiul actualei bucătării. Aceasta se va redimensiona și va asigura căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemente radiante (calorifere). Rețeaua interioară de distribuție a agentului termic se va extinde și în spațiile noi create prin construcția propusă.

2 ex. / O.E. / 03.11.2022

**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**

Clădirea este deja cu dotări TEL/NET, nefiind necesară decât 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 **21.10.2022** 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. **676** din **17.06.2022** emis de **Primarul municipiului Baia Mare**.

Primar

**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș**

Arhitect Șef

**Drd. Urb. Arh. Izabella Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
**Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce**

2 ex. / O.E. / 03.11.2022

o

o