



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. 54816/ 06.02.2023

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul Maramureș, _____ înregistrată la nr 54816 din 22.12.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 28.12.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2 din 06.02.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Modificare funcțiune din UTR V6 în zonă de locuințe**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Arinului, nr. 57 A., județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Specialist cu drept de semnătură RUR

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este situat în intravilanul municipiului Baia Mare fiind învecinat la Nord cu un drum de acces, la Vest cu teren proprietate _____, la Est cu str. Arinului și la Sud cu teren proprietate a domnului _____

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin CF nr.130048 Baia Mare cu nr. CAD 130048, proprietari _____ 716 mp

Suprafața totală a zonei studiate este de 716 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extrasului de carte funciară.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare

UTR- V6- subzona spațiilor plantate- păduri de agrement

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Categoria de folosință conform CF: curți construcții

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR- L2 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

b) Indicatori urbanistici propuși:

• **Procent maxim de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim = 35 %

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,9 %

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=50%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 50%

- **Regim de înălțime maxim propus**

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

- **Utilizări admise**

-locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

- **Utilizări admise cu condiționări :**

- clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foisor, barbeque, etc;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesioni libérale;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp

- **Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

-parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri

• Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteriore ale parcelelor:

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- retragerea față de limita vestică a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2,0m pentru clădiri cu înălțime Parter și 3,0 metri pentru clădiri cu înălțime P+1-P+2.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară- sudică- a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

• Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

• Circulații și accese :

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime

• Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

• Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

• Aspectul exterior al clădirilor :

- sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanțului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare se vor alege cu respectarea "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.

- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

• Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

• Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp;

• Împrejmuiri

Împrejmuirea terenurilor va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G.

Față de aliniament se vor realiza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,60 cm soclu opac, dublate eventual de gard viu.

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi și opace, de maxim 2,2 m înălțime

PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.12.2022 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 444 din 20.04.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

