



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. 15053, 16209 / 25.03.2024

Ca urmare a cererii adresate de doamna , cu domiciliul în județul Maramureș, orașul Baia Mare, înregistrată la nr 15053 din 31.03.2021 și completările ulterioare înregistrate cu nr.16209 din 25.03.2024 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 27.11.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 7 din 25.03.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal ""**Schimbare de destinație din centru de conferințe în L3-zona de locuințe individuale.**"" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Grigore Ureche nr.13, județul Maramureș.

Inițiator:

Proiectant: SC Ambient SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR:

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

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Grigore Ureche nr.13 și este delimitat la nord de strada Grigore Ureche, la sud de proprietati private , la est de terenuri proprietate privata, iar la vest de strada de acces la parcela ce face legatura între strazile Grigore Ureche și strada Magnoliei. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF nr.120984, Baia Mare, nr.CAD 120984, proprietar , cota actuala 1/1 și CF nr.120983, Baia Mare cu nr.CAD 120983 , proprietar , cota actuala 1/1, CF nr.128148 cu nr. CAD 128148 ,proprietari , CF nr.128147 cu nr. CAD 128147 proprietari și nr. topo 4493/5/7 proprietar Statul Roman si 4464/3/4/2/2/2 proprietar C.A.P Sasar conform planului de situație, anexă la prezentul aviz..

- Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox **3621 mp**

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în : **UTR-CB4** – centru de conferințe și expoziții internaționale.

Folosința actuală: conform CF: fâneață, drum și curți construcții.

- in zona de ses - **POT maxim = 80%**
- in zona de versanti construibili (stabili si consolidati), la Nord de linia de demarcatie e condițiilor dificile de constructibilitate- **POT maxim = 20%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**
- in zona de ses - CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren
- in zona de versanti - CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren
- in zona de platou - CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren

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

UTR-L3-Zona locuințelor individuale

b) Indicatori urbanistici propuși:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUS

- POT maxim propus= 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUS

- CUT maxim propus= 1,0 mp ADC/mp teren
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

Regim de înălțime maxim PROPUS

- **S(D)+P+2E**, RH maxim = **9,00 m** la cornișă.

Retragerea minimă față de aliniament:

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul la o distanță de minim 5 metri

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înălțimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** – între proprietatile Se permite **1,5 m**
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înălțimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;
- se admit retrageri fata de limitele laterale ale parcelei sub cerintele prevazute mai sus numai in conditiile acceptarii de catre vecinatatea respectiva prin act notarial si numai respectand cerintele prevazute de normativul P118-99 si ordinul Ministerului Sanatatii .

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înălțimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3 metri**.
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor ;
- Este permis sistemul individual de îndepărtare si neutralizare a reziduurilor menajere cu conditia prevenirii dezvoltării insectelor si rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor.

Circulații și accese:

parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.11.2020 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. 262 din 15.03.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

p.rimar

Viceprimar Desemnat
Doru Ioan Dăncuș

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce