



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
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.41597, 47112, 3489 / 02.03.2020

Ca urmare a cererii adresate de l
Maramureș,

cu domiciliul în județul

SC PIETROSUL SRL, CUI

2202987, cod poștal 430251, telefon 0745- 925045 înregistrată la nr.-le 41597 din 28 octombrie 2019, 47112 din 9 decembrie 2019 și completarea nr. 3489 din 30 ianuarie 2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8 din 02.03.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **"ZONA REZIDENȚIALĂ BLOCURI DE LOCUINȚE P+5E+NIVEL TEHNIC"**, generat de imobilul teren situat în zona cuprinsă între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, Baia Mare, identificat prin CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377.

Inițiator:

•

• **SC PIETROSUL SRL**

Proiectant: S.C. AMBIENT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ε

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

Zona care va fi studiată prin planul urbanistic zonal este situată în partea centrală a Municipiului Baia Mare, între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, fiind delimitată de strada Gheorghe Bilașcu pe latura nordică, de aleea de acces la blocul nr. 10 de pe bulevardul București pe latura sudică, de strada Petru Maior pe latura vestică și de un teren aflat în proprietatea numitei identificat cu CF nr. 120911 nr. cadastral 120911 Baia Mare pe latura vestică.

Zona studiată cuprinde terenul aflat în proprietatea privată a numitului I și a SC PIETROSUL SRL identificat prin CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377.

Suprafața totală a zonei studiate în **P.U.Z.** este de **10.835** mp.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în U.T.R. - **L5** - subzona locuințelor colective medii și înalte (P+3, 4,P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

- zona locuințe colective medii și înalte (P+3, 4,P+8,10)
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe colective.
- POT maxim P+4,8 = 20%
- POT maxim P+3.4 = 30%
- CUT maxim P+4,8 = 1.0

- CUT maxim P+3,4 = 0.8

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

UTR L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+3-P+5 si nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale.

UTILIZĂRI ADMISE

- reparații la locuințele existente;
- clădiri cu locuințe colective P+5;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la subsol, sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.; - locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări 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;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de 1000mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- alinierea, construcțiilor noi propuse, față de aliniamentul sudic va fi astfel dispusă încât distanța dintre construcțiile noi propuse și construcțiile existente (situate pe b-dul b-dul București) să fie minim 15.00 m;
- regulile de amplasare a construcțiilor noi față de aliniamentele existente sau cele noi reglementate, se aplică tuturor nivelurilor supraterane, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului situat pe aliniamentul respectiv și aparținând domeniului public/privat al municipiului Baia Mare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate supraterane vor avea fațade laterale;
- distanța dintre clădirile noi propuse și construcțiile existente în vecinătate (situate în U.T.R. din imediata vecinătate), care sunt locuințe sau au alte funcțiuni și care necesită lumină naturală, va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 15,00m;
- în situația în care condiția de mai sus este respectată, clădirile noi propuse pot să fie amplasate la cel puțin 1.0 m de limita laterală/posterioară de proprietate și doar dacă se învecinează cu domeniul public;
- distanța dintre clădirile noi propuse și limitele laterale sau posterioare ale parcelei aflate în vecinătate directă cu o proprietate privată va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 7,5 m;
- în situația în care pe limita laterală/posterioară a unei parcele private este amplasată o construcție cu calcan, noua construcție propusă va putea fi amplasată la cel puțin 2.0m și doar dacă sunt respectate următoarele condiții cumulative:
- în urma realizării expertizei tehnice la construcția existentă este permisă amplasarea noii construcții la distanța de 2.0m,
- obținerea acordului autentificat al proprietarilor învecinati construcțiilor nou propuse in cazul in care distanțele fata de limitele laterale sau posterioare sunt mai mici .
- Amplasarea pe fațada respectivă a balcoanelor/logiilor, ferestrelor de vedere sau de aerisire vor respecta prevederile Codului Civil, precum și reglementările cu privire la securitatea în incendiu;
- regulile de amplasare a construcțiilor noi față de limitele laterale/posterioare se aplică tuturor nivelurilor supraterane, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului aparținând domeniului public/privat al municipiului Baia Mare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- construcțiile noi propuse, indiferent dacă se află pe o singură parcelă cadastrală sau pe mai multe se vor considera ca un ansamblu;
- distanțele dintre fațadele construcțiilor noi propuse va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de cota exterioară a terenului amenajat adiacent construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 15.00m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- accesele la spațiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată

- Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare și doar cu avizul comisiei de circulație a municipiului Baia Mare;
- în situația în care accesul la parcarile subterane/supraterane sunt în sens unic, carosabilul va fi de minim 4.0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6.0m;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; În orice situație parcajele la sol vor respecta normele de igiena sănătății cu privire la amplasarea locurilor de parcare față de spațiile de locuit;
- pentru construcțiile noi propuse este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru clădirile de locuit se vor asigura locuri de parcare/apartament conform Hotărârii Consiliului Local Baia Mare la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. – 1 loc de parcare /apartament cu suprafața utilă $\leq 60\text{mp}$, 1,5 locuri de parcare /apartament cu suprafața utilă cuprinsă între 60mp și 80mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafața utilă $>80\text{mp}$
- inserția garajelor de tip anexă nu este permisă ;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 20,00 metri (P+5+Nivel tehnic);
- înălțimea maximă admisă a extinderilor este egală cu distanța de la sol la planșeul existent dintre parterul și etajul1/ mezaninul clădirii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; Caracterul general al zonei este definit de imobile de locuit având regimul de înălțime P+3,4 cu acoperișuri de tip terasă;
- nu este permisă realizarea de acoperișuri de tip șarpantă;
- În cazul în care se dorește realizarea unui nivel suplimentar aceasta se va face într-o manieră arhitecturală urbană contemporană și poate avea un sistem de acoperire de tip șarpantă, însă fără a avea o pantă mai mare de 7°. Învelitoarea va fi din tablă dreaptă dublu fălțuită având culoarea gri închis;
- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu, a tablei care imită țigla, a oricărui alt tip de material pentru acoperirea clădirilor;
- volumele clădirilor vor fi simple, iar finisajele se vor realiza cu materiale durabile și de bună calitate;
- acoperișurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate;
- este strict interzisă închiderea balcoanelor/logiilor/teraselor odată ce acestea au fost realizate conform proiectului inițial autorizat; Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării inițiale a imobilelor noi propuse;
- pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterane se vor realiza fațade verzi; - construcțiile echipamentelor tehnico-edilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural-estetic cu întregul ansamblu;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor și bransamentelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- se vor respecta prevederile H.C.L. la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. privind amplasarea mijloacelor de publicitate ;
- se vor respecta prevederile H.C.L. la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. privind regulamentul de coloristică;
- în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană din cadrul municipiului Baia Mare.
- extinderile se vor armoniza cu volumul clădirii din care face parte, suprafața vitrată care participă la spectrul străzii va fi în procent de peste 80% din fațada principală

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate dispuse subteran; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- pe acoperișurile de tip terasă este permisă amplasarea de sisteme panouri fotovoltaice;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- În vederea extinderii suprafețelor destinate zonelor verzi sunt propuse parcaje înierbate pe suprafețele investitorilor ROMAN ION , PIETROSUL SRL .
- Pe ambele suprafețe de teren aflate în discuție amenajarea spațiilor verzi a circulației carosabile și pietonale și dezvoltarea clădirilor este posibilă respectând cerințele impuse .
- Lucrările privind suprafața aflată în condominiu (zona verde și parcare înierbata) se vor realiza astfel : se va compacta pământul, se va pune un strat de balast și apoi un strat de nisip, peste nisip se vor monta pavele (modelul cu goluri – din beton sau din material plastic rezistent la trafic auto), iar în goluri se vor pune pamant vegetal și seminte de gazon

ÎMPREJMUIRI

- este permisă împrejmuirea parcelelor private cu gard viu ;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi $P+5E+ER= 1.2$ mp ADC /mp teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.06.2016 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Se vor respecta condițiile impuse prin avizul Comisiei Municipale de Sistemizare a Circulației.

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. 1268 din 15.10.2018 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Chereches Cătălin

Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ina. Urb. Jur. Ionce Mirela