



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. 43700/ 28.12.2020

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul Maramureș, înregistrată la nr 43700 din 07.12.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 23.12.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 33 din 28.12.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Reglementare zona locuire individuala**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11, județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: SC Agorapolis 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. Pictor Balla Jozsef nr.11, fiind delimitat de strada Pictor Balla Jozsef la Nord, drum privat la est, iar la vest și sud de proprietati private. Accesul la imobilele cuprinse în PUZ este asigurat din strada Pictor Balla Jozsef cat și din drumul privat adiacent parcelelor la est. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ , identificate prin CF. Nr. 126308, cu nr. CAD. 126308, proprietar _____ i.bun comun cota actuala 1/1 -2000mp și CF.Nr.126540 ,cu nr. CAD.126540 proprietar _____ cota actuala 1/1-1347 mp, conform planului de situație,

anexă la prezentul aviz.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **3.347mp** intravilan.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL "** și a **PUZ aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului:** Terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/ 2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare pe baza sentinței civile nr. 1665/ 25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Maramureș dar în prezent nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Categoria de folosință conform CF: arabil
POT max existent – 0%
CUT max existent – 0

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

UTR – UTR-ZL-Subzona Locuințe Individuale și alte activități conexe

b) Indicatori urbanistici propuși:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim= 1.0 mp Adc / mp teren
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

Regim de înălțime maxim = **D+P+1E**, RH maxim = **12 m la cornișă**

Retragerea minimă față de aliniament:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3 m.

Retrageri minime față de limitele laterale:

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea construcțiilor se va face doar izolat

- Se vor retrage față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m față de vecinătăți;

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranță la foc, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu v-or depăși înălțimea gardului (2,20 m).

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Retrageri minime față de limita posterioară:

Retragerea față de limita posterioară 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. Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu v-or depăși înălțimea gardului (2,20 m).

Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă: Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese:

Accese carosabile- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele și se vor realiza supralărgiri
Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localității" respectiv HCL 104/2019 modificată prin HCL 523/2019.

În interiorul amplasamentului studiat vor fi soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

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

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.12.2020 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **nu sunt observații.**

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. 617 din 29.05.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar
Dr. Ec. **Cătălin Cherecheș**

Arhitect Șef
Drd. Urb. Art. **Isabella Morth**

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