



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Sîncal 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 339
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 13732/ 05.04.2022

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul Maramureș, _____, înregistrată la nr 13782 din 18.03.2022 și a procesului verbal încheiat în vedința C.T.A.T.U. din data de 23.03.2022 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 05.04.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Aleea Plaiului, f.n., județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: SC STUDIUM SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

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

Terenul studiat este localizat atât în intravilanul cât și în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea nordică, pe Aleea Plaiului, f.n., este delimitat la sud de Aleea Plaiului, iar în rest de proprietăți private. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 114665 Baia Mare, nr. cadastral 114665, C.F. 123074 Baia Mare, nr. cadastral 123074 proprietatea _____ C.F. 123075 Baia Mare, nr. cadastral 123075, proprietatea lui _____ C.F. 114676 Baia Mare, nr. cadastral 114676, C.F. 114675 Baia Mare, nr. cadastral 114675 proprietatea lui _____ și

și suprafața de teren cuprinsă între numerele cadastrale 114675 și 114676 cu respectarea următoarelor condiții:

Suprafața totală a zonei studiate este de 1963 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extraselor de carte funcară.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

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

În partea sudică a teritoriului care urmează a fi reglementat, Aleea Plaiului este cuprinsă în L-ZONA DE LOCUIT - subzona L1b (locuințe individuale de tip samrural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim izolat de construire - situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de constructibilitate, având înălțimea maximă de P+1 sau P+ mansardă.

În partea nordică a teritoriului care urmează a fi reglementat, Aleea Plaiului este cuprinsă în V – ZONA SPAȚIILOR VERZI, V1 – SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT, subzona V1a – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

V1a accorpă o mică parte din parcelele inițiatorului (53 mp) și cea jumătate din parcela vecinului (53 mp).

Strada Aleea Plaiului, de-a lungul acesteia face parte din V1a în partea nordică și din L1b în partea sudică

În Cartea funciară, categoria de folosință este de DRUM pe suprafața de 1008 mp din totalul de 1131 mp (90 %).

Conform Notei explicative elaborate de topograf autorizat, diferența de 123 mp este aferentă nr. topografic notat pe STATUL ROMÂN cu folosința de DRUM.

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

- **Atribuirea subzonei L2b-Subzona Locuințe Individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți** pentru suprafața de 679 mp propusă a fi introdusă în intravilan (din cadrul parcelei inițiatorului PUZ)

- **Menținerea subzonei V1a- parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice** pentru suprafața de 106 mp din intravilan (53 mp din parcela de 320 mp și 53 mp din parcela de 100 mp)

b) Indicatori urbanistici propusi:

UTR - L2b-Subzona Locuințe individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți

• **Utilizări admise- Locuințe individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți**

Se admite locuință individuală, cu încadrarea strictă în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ:

- clădire anexă cu funcțiune de depozitare pentru funcțiunea de locuire sau de hobby

- mobilier de grădină, piscină

• **Utilizări admise cu condiționări :**

Nu este cazul.

• **Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări :

-Funcțiuni comerciale

-Servicii profesionale

-Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteo-ice

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

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

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minimum 12 mp (conform Avizului de oportunitate valabil pe durata CU nr.587 / 2019).

Se admite alipirea parcelelor de teren în scopul deservirii unei amplasări judicioase a construcțiilor.

Parcela de teren rezultată din alipire (412 mp + 320 mp=732 mp) se înscrie în prevederile Avizului de oportunitate.

Parcela cu suprafața de 100 mp este neconstruibilă și a fost actualizată cu date cadastrale în scopul deservirii accesului înspre terenul din extravilan adiacent înspre est.

• **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

Parcela rezultată prin alipirea celor două parcele existente este considerată parcela de cuțit și are stradă pe partea vestică și o alee carosabilă estimată pe partea sudică.

Clădirea se va retrage de la aliniamentul Aleei Plaiului cu minimum 5 m față de limita cadastrală dinspre alee

• **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Retragerile propuse în acest articol se referă la parcea rezultată din alipirea celor două parcele studiate în PUZ (412 mp și 320 mp= 732 mp)

- minimum 6 m față de limita laterală nordică – pentru a permite realizarea platformei de întoarcere cu lățimea de 6 m (în dreptul platformei); minimum 3 m pentru Hmax/m sau minimum 2 m pentru Hmax4m și minimum 1m pentru Hmax3m (anexă) – față de restul limitei laterale nordice; retragerea de 1 m nu este reprezentată pe planșa Reglementării urbanistice;
- minimum 3 m față de limita posterioară estică pentru H maxim la cornișă = 7 m, minimum 2 m pentru Hmaxim la cornișă = 4 m și minimum 1 m pentru Hmaxim la cornișă = 3 m (în cazul unei clădiri anexă); retragerea de 1 m nu este reprezentată pe planșa Reglementării urbanistice;
- minimum 6.5 m față de limita cadastrală sudică în dreptul zonei V1a și minimum 2 m în zona în care nu se învecinează cu V1a

Aliniere garduri:

- la nord, pe limita platformei de întoarcere (la minimum 10 m de axul aleii Plaiului în dreptul platformei de întoarcere / staționare vehicule - inclusiv utilitare - pe o lungime de 6 m) și în continuare pe limita cadastrală
- la vest, la 1 m de limita cadastrală dinspre alcea Plaiului, respectiv la 3.5 m de axul aleii Plaiului
- la sud și est, pe limita cadastrală

• **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :**

Distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m (între clădirea locuinței și clădirea anexă);

• **Circulații și accese :**

Acces carosabil la parcela propusă pentru alipire, din Alcea Plaiului – desfășurată pe :

- tronson NS al aleii Plaiului, alcătuit din două parcele cadastrale aflate în coproprietatea persoanelor care dețin terenuri în teritoriul reglementat al PUZ (944 mp)- una parcelă cu nr. topografic aflată în proprietatea Statului Român (64 mp), teren aferent nr. topografic de mai sus – 123 mp, tronson VE al aleii Plaiului
- Alcea Plaiului face legătura cu strada Plaiului – aflată în domeniul public de interes local.

Se propune modernizarea Aleii Plaiului pe lungimea de 32 m cu o lățime proiectată de 7 m; lățimea acestui tronson în cadrul PUZ este de 5.1 m (existent) – 1 m prin retragerea gardului față de limita cadastrală a inițiatorului = 6.1m, întrucât profilul transversal propus al aleii se proiectează cu 3.5 m din axul aleii.

• **Staționarea autovehiculelor**

Numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe alcea Plaiului

Numărul de garaje / parcaje, se va încadra în prevederile HCL ale municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:

- 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
- 1.5 locuri pentru Su maxim = 60 mp
- 2 locuri pentru Su mai mare de 90 mp
- la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori

• **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Regim de înălțime maximă S(D)+P+1(M), cu Hmaxim la cornișă (atic) = 7 m față de cota terenului amenajat;

• **Aspectul exterior al clădirilor :**

În cartier, pe străzile învecinate, construcțiile existente sunt din structură durabilă cu acoperșuri de tip șarpantă, cu înclinații diferite, cu garduri cu panouri transparente din metal sau lemn. Există un procent redus de acoperșuri terasă.

Reglementări:

O arhitectură modernă echilibrată de tip monobloc cu acoperș tip terasă - din materiale durabile; în vecinătatea directă se află o construcție monobloc cu un atic proeminent și un acoperș mansardat cu o linie frântă;

Recomandări pentru materiale de finisaj:

- soclu: placă, piatră naturală făcând montată fără rosturi sau piatră artificială de nuanță gri antracit sau brun;

- pereți, tencuiele decorative (parțial alb, parțial gri antracit sau brun); porțiuni cu finisaj din placaj decorativ cu lemn termotratat sau cărămidă aparentă, culorile închise vor avea un procent redus (cca 25 %) de suprafață față de finisajul alb;
- învelișoare hidroizolantă din materiale performante / tablă fălțuită, finisaj piatră pentru terasă circumscrită;
- tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic de nuanță gri antracit sau brun
- parapetii balcoanelor, logiilor, teraselor acoperite și descoperite: sticlă securizată fără montant;
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor / anexelor

• Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnice – edilitare publice

Toate bransamentele 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 sau înspre valea existentă la sudul zonei studiate

Condiții de neutralizare a deșeurilor:

- gunoierul menajer va fi colectat (în europubele sau după caz în eurocontainer) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor;
 - deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor;
 - nu se propune amplasament pentru platformă destinată pentru depozitarea reziduenților de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014
- colectarea selectivă se realizează conform programului. Într-o anumită zi, în saci costateți fiecărui sortiment de deșeu (prin depozitarea selectivă de către proprietari)

• Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând să ocupe 50 % din suprafața lotului

Se recomandă o parte opacă de 20 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;

• Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea practică în zonă; se reglementează un soclu de cca 30 cm, porțiuni de zidărie plină (tencuială albă) și panouri transparente metalice, opțional – dublate de gard viu;

Gardurile dintre incinte vor avea înălțimea practică în zonă, realizate din aceleași elemente constructive sau din elemente bordurate zincate (sau plastificate – verde), opțional – dublate de gard viu

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

• Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim 20 %

• Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim :

- 0,4 mp ADG/mp teren pentru P, B(D)+P
- 0,6 mp ADG/mp teren pentru P+1, S(D)+P+1(M)

UTR V1a

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 23.03.2022 se revizuește 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. 68 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 construcție (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. 587 din 22.04.2019 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar
Dr. Ec. Gătălin Chereches

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ino. Urb. Nuc. Mirala Ionescu