



MUNICIPIUL BAI A 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 41085/ 27.12.2021

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în municipiul Baia Mare, _____ înrog strată la nr. 41085 din 12.10.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 32 din 27.12.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN UTR V6 ȘI L1b ÎN UTR Lips- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, PRESTĂRI SERVICII, REPARAȚII, ÎNTREȚINERE AUTO ȘI CONEXE**, general de imobilul situat în Baia Mare, strada Arinului nr. 51 și 51A, identificat prin CF 126612 Baia Mare, nr. cadastral 126612, CF 126611 Baia Mare, nr. cadastral 126611, și CF 126610 Baia Mare, nr. cadastral 126610 cu respectarea următoarelor condiții:

Inițiatori:

- _____
- _____
- _____

Elaborator:

- SC AMBIENT SRL

Urbanist cu drept de semnătură:

- _____

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

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în municipiul Baia Mare, strada Arinului nr. 51 și 51A, fiind delimitat de teren proprietate privată la nord, la vest se învecinează cu teren proprietate privată, la sud este delimitat de teren proprietate privată și drum de acces, iar la est se învecinează cu strada Arinului conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

- Zona studiată cuprinde terenul identificat prin CF 126612 Baia Mare, nr. cadastral 126612 aflat în proprietatea numiților _____ căsătorit cu _____ bun comun în cota de 1/2 și _____ în cota de 1/2, terenul identificat prin CF 126611 Baia Mare, nr. cadastral 126611 aflat în proprietatea numiților _____ căsătorit cu _____ bun comun și terenul identificat prin CF 126610 Baia Mare, nr. cadastral 126610 aflat în proprietatea numitului _____
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de 5204 mp

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zcna studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare. UTR V6 – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**Indicatori urbanistici propuși:**

UTR L4D – Locuințe individuale și colective mici

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, filigorii, piscine etc.
- Prestări servicii, reparații, întreținere auto și conexe
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcea aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație en detail, servicii turistice, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuinții (chioșc umbra - servire masă, pergole teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- 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 apei ori 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 constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții :

- parcela are suprafața minimă de 700 mp și un front de acces de minim 5,0 m. În cazul în care pe parcela se realizează și anexe, suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 mp.
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 4,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE
PARCELELOR**

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri – laterală vest a zonei studiate și între parcelele care compun suprafața de studiu.
clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri – lateralele sud și nord cu

excepția parcelei cu destinație de servicii auto unde alinierea existentă este la 1,1 m care se pastrează și pentru eventualele extinderi;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri sau se pot cupla prin alipire.

- Deșeurile rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri în cadrul gospodăriilor, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admito numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- se vor asigura accese pentru autospecialele în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis

- $Rh_{max} = P+E$

Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

- $H_{max\text{ cornișă}} = 10\text{ m}$

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile clădiri se vor realiza conform PUZ, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente, conform codurilor de culoare stabilite;
- Noile clădiri care se vor realiza cu tehnicile și materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate;
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situație;
- Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, țigla ceramica, țigla de beton sau țigla metalică de culoare caramiziu, maro sau gri închis/negru.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, a gindrii bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului;
- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat, aluminiu cu bariera termică albă sau imitație lemn;
- Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zonă și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexele, cât și pentru celelalte elemente.
- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările cturilor în cadrul localității.

- Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.
- Se vor respecta pantele acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei sau se vor folosi acoperisuri tip terasa .

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice existente in zonă, toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre șant .
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între put forat apa și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parca a beneficiarului

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi plantate
- se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

IMPREJMUIRI :

- Împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de maxim 0.60 m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietari pot fi opace și de maxim 2,00 înălțime

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.05.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Nu este 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. 1343 din 21.10.2020 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Pr. mar
Dr. Ec. Cătălin Chereches

Arhitect Șef
Dr. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mircea Jónca