

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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 29920 / 7.11.2018

Ca urmare a cererii adresate de **SC PB PROJECTS SRL**, cu sediul în județul Maramureș, orașul Tăuții Măgherauș, sat Băița, cod poștal 437345, strada 73 nr.26, prin **BOLOȘ EMIL LUCIAN** înregistrată la nr. 29920 din 08.08.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 16 din 7.11.2018

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E** generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Coltău nr. F.N., identificat prin C.F. nr. 122503 Baia Mare, număr cadastral 122503.

Inițiator:

- **SC PB PROJECTS SRL**, cu sediul în județul Maramureș, orașul Tăuții Măgherauș, sat Băița, cod poștal 437345, strada 73 nr. 26.

Elaborator:

- SC ARHIHOME SRL arh. Toth Krisztina

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. Stoia Horea

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

- Teritoriul este delimitat la nord de strada Coltău, la sud de parcela proprietate privată, la est de strada Fagului, la vest de strada Lupului, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea **SC PB PROJECTS SRL** și este identificat prin C.F. 122503 Baia Mare, numărul cadastral 122503 și terenul proprietatea **SC ESQUISITE REAL EDIL SRL** identificat prin C.F. 117878 Baia Mare, numărul cadastral 117878 .
- Suprafața totală a zonei studiate este de 2878 mp

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în UTR **CC2** - Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartierelor în curs de construire.

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

Indicatori urbanistici propuși

UTILIZĂRI ADMISE

- clădiri de locuințe colective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la subsol, demisol, sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

2 ex. / I.M. / 07.11.2018

- 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;
- spălătorie auto doar la nivelul subsolului fără a genera disconfort vizual și fonic și cu program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
- 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.;

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;
- depozități 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; extinderi la construcțiile existente;

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1400 mp și un front minim la stradă de 25,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor alinia la 7,00 m de limita de proprietate față de strada Coltău; se vor alinia cu clădirea de pe parcela imediat învecinată - nr. Cadastral 117878
- clădirile se vor alinia la 7,00 m de limita de proprietate față de strada Fagului; se vor alinia cu clădirea imediat învecinată - nr topo 2817/389/17/1

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 8,00 m - spre limita de proprietate vest
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 7,00 m - spre limita de proprietate sud; se exceptează de la regulă nivelele aflate sub cota terenului amenajat - planul demisol / subsol - care se pot retrage până la 5,00 m față de limita de proprietate sud.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

CIRCULAȚII SI ACCESE

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;

2 ex. / I.M. / 07/11/2018

- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele la spațiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată astfel încât să se asigure un minim de 2.0m de acces orizontal de la aliniamentul nou reglementat și până la rampa de acces spre parcare subterană/ supraterană;
- 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;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare, precum și a HCL nr. 391/2017
- inserția garajelor de tip anexă nu este permisă;
- se recomandă amplasarea de parcaje subterane / supraterane comune care să asigure și existența dotărilor necesare pentru întreținerea autoturismelor și a boxelor de depozitare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 16,00m - D(S)+P+4E;
- nu este permisă realizarea unui nivel suplimentar de tip mansardă;

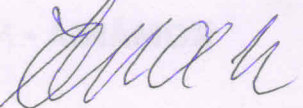
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple dispre străzile imediat învecinate – strada Fagulii și strada Coltăului;
- 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;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn,
- 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;
- în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană din cadrul municipiului Baia Mare;
- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.

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

| 2 ex. / I.M. / 07.11.2018



propuse;

- pe acoperișurile de tip terasă este permisă amplasarea de sisteme panouri solare, fotovoltaice;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se va asigura suprafața minimă / locuitor conform HG 525/96
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

IMPREJMUIRI

- nu este permisă împrejmuirea opacă a parcelei private spre străzile învecinate -Fagului, Coltăului, Lupului; este permisă separarea de circulațiile publice prin garduri vii, având înălțimea de maxim 1.50m, și spații verzi amenajate de tip jardinieră având înălțimea de maxim 0.50m;
- se poate face o delimitare la nivel de pardoseală pentru identificarea parcelelor folosind diferite texturi sau materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn) astfel încât circulațiile pietonale, auto să nu fie îngreunate.
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35 %

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 2

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.07.2018 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.

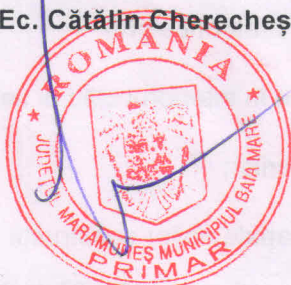
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 1751 din 07.12.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



Arhitect Șef

Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

2 ex. / I.M. / 07.11.2018