



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. 9464 / 08.06.2018

Ca urmare a cererii adresate de **ANEGROAIE ILDIKO ERIKA**, cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, înregistrată la nr. 9464 din 05.03.2018, 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 08.06.2018

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRI, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI** generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Plaiului nr. FN, identificat prin C.F. nr. 118123 Baia Mare, număr cadastral 118123; C.F. nr. 118124 Baia Mare, nr.cad. 118124, C.F. nr. 118125 Baia Mare, nr.cad. 118125.

Inițiatori:

- **ANEGROAIE LIVIU COSTEL**, cu domiciliul în județul Brașov, municipiul Brașov,
- **ANEGROAIE ILDIKO ERIKA**, cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare,
- **ROMAN CORNELIA** cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare

Proiectant:

- **SC AMBIENT SRL, c.arh.Ovidiu Ciorna**
- **Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Alexandru Băban**

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

- Teritoriul este delimitat la nord, sud și est de terenuri proprietate privată, iar la vest teritoriul este delimitat de strada Plaiului. Zona de studiu cuprinde valea adiacentă străzii Plaiului, terenul înscris în C.F. nr. 118123, nr.cad. 118123 aflat în proprietatea privată a lui Anegroaie Ildiko Erika (cota actuală 1/2) și Anegroaie Liviu Costel (cota actuală 1/2) și terenul înscris în C.F. nr. 118125, nr.cad. 118125 aflat în proprietatea privată a lui Anegroaie Ildiko Erika (cota actuală 1/4) și Anegroaie Liviu Costel (cota actuală 1/4), respectiv Roman Cornelia (cota actuală 1/2); terenul înscris în C.F. nr. 118124, nr.cad. 118124 aflat în proprietatea privată a lui Roman Cornelia.
- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ 3000 mp, din care 2587 mp teren proprietate privată a inițiatorilor PUZ, restul suprafeței fiind proprietatea statului român reprezentând căi de comunicație neintabulate.

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

2 ex. / 1 M / 08.06.2018

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

UTR - L1b – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUȘ D+P+M

Indicatori urbanistici propuși:**UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vara, etc.
- Funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de cazare și primire turistică, spații pentru vânzare sau alimentație, servicii turistice, cabinete individuale, etc.
- 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 parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masa, 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 apelor 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)**

- se va menține parcelarul existent
- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- parcela are suprafața minimă de 750 mp și un front la strada de minim 12,0 m. În cazul în care pe parcelă 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 FATA DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 5 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage fata 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.
- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

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.

- 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 admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile în interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;
- 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 supralărgiri 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 : D+P+E(M)
- H maxim la cornișă : 8 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile cladiri se vor încadra și vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii din zonă și din localitate. Acestea se vor realiza conform PUZ, dar vor avea volumetria simplă, 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, fără a crea pastişe arhitecturale – copii, imitații lipsite de valoare.
- 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 ceramică sau țigla de beton de culoare cărămiziu sau maro
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, a șindrilei 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 alb sau băițuit
- 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 anexe, cât și pentru celelalte elemente.
- Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.
- Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment sau socluri din materiale străine arhitecturii tradiționale etc

- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor 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.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile branșamentele vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre șanț .
- În situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puț forat apa și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- În cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

IMPREJMUIRI :

- Împrejmirile 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; împrejmirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30%,

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,6

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 07.03.2018 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. 1046 din 19.07.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Chereș Cătălin



Arhitect Șef
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela