



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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 4277 / 12.03.2019

Ca urmare a cererii adresate de **Adomnicăi Delia** cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, str. Ciprian Porumbescu nr.6/74, înregistrată la nr. 4277 din 01.02.2019 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 06.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ

Nr. 18 din 12.03.2019

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru - "**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn. identificat prin CF nr.120732 Baia Mare, nr. cadastral 120732

- **Inițiator:** A D
- **Proiectant:** SC PANIMPEX SRL,
- **Specialist cu drept de semnătură RUR:** Arh. Urb. Pandi Rodica

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

- Zona studiată în P.U.Z. este situată în partea de sud-est a municipiului și este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan, având acces din strada Mihai Eminescu. Zona studiată cuprinde: drumul de acces din strada Mihai Eminescu identificat cu nr. cadastral 107488, parcela proprietatea doamnei A D identificată cu nr. cadastral 120732, parcela proprietatea domnului G I D identificată prin nr. cadastral 120731 și parcela proprietatea domnului Z I identificată cu nr. cadastral 111751, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 2966 mp.

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

- **Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:** Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare,
- **Parțial zona a fost reglementată prin PUZ nr. 807/2011 „Introducere în intravilan zona locuințe str. Chioarului, str. Mihai Eminescu, str. Vrancei” aprobat prin HCL 392/2011.**
- Funcțiunea statuată în zonă în baza autorizațiilor de construire emise anterior: locuințe individuale cu regim izolat de construire.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe cu regim de înălțime P+2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P, P+1, P+2, S(D)+P, S(D)+P+1(M), S(D)+P+2(1+M).

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m.;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 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 minim jumătate din înălțimea la streășină/cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, pentru a nu se umbri reciproc..

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcelele vor avea asigurat un acces carosabil racordat la drumul public în mod direct.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5.0 m. cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m) ;
- înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streășină) 10.0 metri ;
- regim de înălțime P, P+1 și P+2 ; S(D)+P, S(D)+P+1(M), S(D)+P+2(1+M).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente 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;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu ;
- gardurile laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru P+1 (2 niveluri)- 0,7 mp Adc/mp teren
- CUT maxim pentru P+2 (3 niveluri) -0.9mp Adc/mp teren.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 01.09.2017 se avizează 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. 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. 490 /2017 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar
Dr. Ec. Cătălin Chereches



Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Juc. Mirela Ionce