



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

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. 25729/2018/22.07.2019

Ca urmare a cererii adresate de **SC CONSTRUROM SA**, cu sediul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, Bd. București, nr. 124, înregistrată la Primăria Baia Mare cu nr 25729 din 02.07.2018 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 30.05.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 25 din 22.07.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal „Reconfigurarea unei zone conexe centrului istoric al Municipiului Baia Mare”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Avram Iancu, nr. 12, județul Maramureș.

Inițiator: SC CONSTRUROM SA

Proiectant: SC AGORAPOLIS SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela Pușnava

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, delimitat la nord de strada 22 Decembrie și proprietăți private, la est de strada Avram Iancu, la sud de strada Luceafărului, iar la vest de proprietăți private, Terenul care a generat PUZ este identificat prin CF nr. 103308 Baia Mare, nr. cad. 103308, CF nr. 103314 Baia Mare, nr. cad. 103314, CF nr. 103310 Baia Mare, nr. cad. 103310, CF nr. 103325 Baia Mare, nr. cad. 103325, proprietar SC CONSTRUROM SA, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **45410 mp**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate prin HCL nr. 349/1999:

▪ **UTR CP4 – Subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate:**

a) Indicatori urbanistici existenți:

POT max existent – 40%

CUT max existent – 0,80 pentru clădirile situate pe aliniament

CUT max existent – 0,60 pentru clădirile retrase de la aliniament

H maxim – înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente, cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără apariția unor calcane; în toate cazurile, justificarea înălțimii

clădirilor se face în raport cu monumentele situate în limita a 100 m; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea la cornișe.

▪ **UTR CP1a – Subzona din interiorul rezervației de arhitectură delimitată de traseul incintei fortificate:**

POT max existent – 40%

CUT max existent – 0,80 pentru clădirile situate pe aliniament

CUT max existent – 0,60 pentru clădirile retrase de la aliniament

H maxim – în zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 5 metri și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei principale.

▪ **UTR CA3 – Centrul anilor 60, subzonă centrală cu funcțiuni complexe cu clădiri de înălțime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu și cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar:**

POT max existent – 80%

CUT max existent – 2,2

H maxim – Înălțimea se limitează la P+4 iar configurarea spațială a clădirilor se va subordona menținerii culoarelor privilegiate de vedere de pe strada Gheorghe Șincai și Bd. București către centrul vechi și de pe Bd. Unirii și str. Culturii către peisajul colinar. Pentru orice alte accente de înălțime în vederea obținerii autorizației de construire se va prezenta un studiu de impact vizual; înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente; în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă, dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

▪ **UTR L4 – Subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri:**

POT max existent – 30%

CUT max existent – 0,9

H maxim – Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția luării în calcul CUT a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii. Pentru clădirile cuplate se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu respectă Art. 6 al RLU aferent PUG și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

b) Indicatori urbanistici propuși:

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

▪ **UTR – ZCMLa- subzonă centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona administrativă și zona de locuire din Centrul Istoric:**

POT – 65%

CUT – 2,2

RH maxim = D+P+2 (ZCMLa nordic) și D+P+3 în (ZCMLa vestic)

H maxim – 11 metri (ZCMLa nordic) și 14 metri (ZCMLa vestic)

GO – 85%

SV – 15%

Retragerea minimă față de aliniament:

Față de aliniamentul sudic de pe strada 22 Decembrie, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, construcțiile se vor retrage cu aproximativ 5 metri pentru a asigura un spațiu suficient fluxurilor pietonale, în eventualitatea viitoarei lărgiri a străzii, conform Regulamentului General de Urbanism și HG 525/1996.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Se permite construirea în regim cuplat sau izolat. Față de limitele laterale, în cazul fațadelor care nu sunt dispuse la calcan, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. Față de limita posterioară se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea fațadei către latura posterioară, dar nu mai puțin de 5 metri. În zonele în care există calcane de pe parcelele învecinate este permisă alipirea la calcan.

Este permisă amplasarea anexelor și garajelor pe limitele laterale și/sau posterioare cu următoarele condiții:

- înălțimea acestora să nu depășească 2,2 metri la limita de proprietate;
- scurgerea apelor de pe învelitoare să nu se facă pe proprietatea învecinată;
- pe laturile construcției situate spre proprietatea vecină să nu existe ferestre sau goluri de lumină.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

În cazul edificării mai multor construcții pe aceeași parcelă, între acestea se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, însă nu mai puțin de 3 metri. În cazul în care față de clădirea / clădirile de la stradă se amplasează și alte clădiri în interiorul parcelei, acestea pot fi orientate diferit față de orientarea clădirii principale.

Circulații și accesuri:

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară, conform HG nr. 525/1996.

Leșirile din parcurile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

În cazul edificării locuințelor colective se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.

Staționarea autovehiculelor:

Pentru construcțiile de locuințe nou propuse, va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare" și anume:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

Pentru alte funcțiuni, vor fi prevăzute spații de parcare în conformitate cu regulamentele în vigoare.

Echipare tehnico-edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de

canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Este interzisă scurgerea apei rezultate din procesul de condensare al aparatelor de aer condiționat direct pe fațadă sau în spațiul perimetral construcției.

Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

▪ **ZCMLb- Subzona centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona de locuire individuală și colectivă, cu regim de înălțime mediu și mic:**

POT – 60%

CUT – 2

RH – între D+P+1 și D+P+3+4R+5R, conform planșei de reglementări

H – minim 8 metri, maxim 20,5 metri față de cota terenului natural, în funcție de poziționarea în parcelă, conform planșei de reglementări.

GO – 80%

SV – 20%

Retragerea minimă față de aliniament:

Față de aliniamentul nordic la strada 22 Decembrie, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim 4,2 metri, conform indicațiilor de pe planșa de reglementări propuse. Retragerea permite realizarea în viitor a lărgirii străzii 22 Decembrie și acomodarea a două trotuare a câte 3 metri, o stradă cu 3 benzi a 3,5 metri fiecare și o pistă de biciclete de 2 metri lățime, conform Regulamentului General de Urbanism și HG 525/1996.

Pe strada Avram Iancu se va menține o retragere similară clădirilor existente la frontul vestic, de minim 5 metri.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Spre strada Ecaterina Teodoroiu, construcțiile se vor amplasa în limita edificabilului desenat pe planșa de reglementări propuse, pentru a nu crea inconveniente în raport cu construcțiile învecinate.

În cazul terenului care a generat PUZ, construcțiile se vor amplasa în regim izolat. Retragerile laterale și posterioare pentru terenul care a generat PUZ vor fi după cum urmează:

- minim 4 metri față de imobilul de la 22 Decembrie nr 15 ;
- minim 5 metri față de aliniamentul de la strada Avram Iancu și față de limita de proprietate a imobilului nr 7 de pe strada Ecaterina Teodoroiu;
- spre strada Luceafărului, spre locuințele colective existente se va respecta o retragere de minim 5 metri față de limita de proprietate;
- minim 25 metri față de aliniamentul la strada Ecaterina Teodoroiu;
- minim 10 metri față de imobilul de la 22 Decembrie nr 25B;
- minim 8 metri față de imobilele de la 22 Decembrie nr 21 și 23;

În cazul imobilului de pe strada 22 Decembrie nr 15 se permite amplasarea pe limita de proprietate vestică cu vitrarea calcanului doar sub condiția obținerii aprobării scrise a vecinului de la vest. Față de vecinul estic, retragerea laterală minimă va fi de 4 metri. Retragerea posterioară va fi de minimum 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea frontului măsurată de la cota terenului până la cornișa ultimului etaj neretras.

În cazul clădirii ATCOM, respectiv Avram Iancu nr 10, având în vedere recomandările studiului istoric de a se păstra clădirea în forma inițială, sigura edificare posibilă este în zona anexelor parter din sud-ul parcelei, situate la calcan, care de asemenea, vor putea fi vitrate, sub condiția existenței acordului scris al vecinului de la sud și de la vest. O astfel de edificare va trebui să respecte retragerea impusă față de aliniament, egală cu 5 metri.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

În cadrul parcelei clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare. În același timp se recomandă valorificarea perspectivei asupra formațiunilor colinare dinspre nord și a construcțiilor înalte din zona istorică a orașului.

În cazul construcțiilor realizate izolat pe aceeași parcelă distanța minimă între două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte dintre ele măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișa etajului celui mai înalt neretras.

Circulații și accesuri:

Parcellele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară, conform HG nr. 525/1996.

În cadrul parcelelor de mari dimensiuni care propun circulații interne prin care conectează două sau mai multe străzi adiacente, se va reglementa circulația internă sau accesul astfel încât străzile interne să nu devină scurtături pentru traficul de tranzit. În acest fel, se urmărește asigurarea unei locuiri sigure și confortabile pe parcelă/teren.

Leșirile din parcările subterane se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri la fiecare construcție nou construită pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În cazul parcelei care a generat PUZ-ul, se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.

Aliniamentele drepte ale străzilor de incintă vor fi racordate prin curbe cu raza minimă de 3 metri, măsurat la partea interioară a străzii. Se recomandă ca circulațiile pietonale de incintă să aibă lățimi minime de 1,5 metri.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni conexe. În situația imobilelor strada 22 Decembrie nr 15 și strada Avram Iancu nr 10 (clădirea ATCOM), necesarul de locuri de parcare poate fi asigurat și în afara parcelei, pe un teren situat la maxim 250 metri față de imobil, inclusiv pe terenuri ale vecinilor, în situația în care pe terenul acestuia sunt respectate normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform reglementărilor PUZ.

În cazul parcelei care a generat PUZ-ul, pentru staționarea în vederea colectării deșeurilor sau în vederea aprovizionării unităților comerciale sau de alimentație publică va fi prevăzut un spațiu de parcare special, în afara circulațiilor publice, pentru a nu incomoda traficul existent.

Pentru funcțiune de locuire va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare" și anume:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

Pentru funcțiunile conexe locuirii vor fi prevăzute spații de parcare în conformitate cu regulamentele în vigoare. În interiorul parcelei/proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale

Echipare tehnico-edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Se va evita picurarea apei produsă de aparatele de aer condiționat pe fațadă sau direct pe sol.

▪ ZCMLc- subzonă centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona de locuire individuală și colectivă, cu regim de înălțime mic:

POT – 45%

CUT – 1,5

RH maxim – D+P+3

H maxim – 14 metri

GO – 60%

SV – 40%

Retragerea minimă față de aliniament:

Față de aliniamentul nordic de pe strada 22 Decembrie, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, construcțiile se vor retrage cu aproximativ 5 metri, conform indicațiilor din planșa de reglementări urbanistice propuse, pentru a asigura un spațiu suficient fluxurilor pietonale, în eventualitatea viitoarei lărgiri a străzii, conform Regulamentului General de Urbanism și HG 525/1996..

Pe strada Ecaterina Teodoroiu se permite amplasarea pe aliniament.

Conform cu recomandările studiului istoric și cu avizul Direcției Județene de Cultură Maramureș, se permite, ca excepție, menținerea pe aliniament și reabilitarea fațadelor valoroase către strada 22 Decembrie a imobilelor cu numerele 21, 23, 25A1, 25A2 și 27 de pe strada 22 Decembrie și a celui de la nr 1 de pe strada Ecaterina Teodoroiu, cu posibilitatea extinderii sau edificării a unor noi imobile în spatele acestora, în cazul parcelelor unde este posibilă această intervenție.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Este permisă edificarea în regim izolat și cuplat. În situația în care pe parcelele învecinate există calcane la limita de proprietate, se va construi lipit la calcan până la o adâncime maximă de 20 metri măsurați de la aliniament.

În situația în care nu există construcții cu calcan pe limita de proprietate, se va respecta o retragere față de acea limită egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. Prevederile fac referire la construcții nou edificate. Sunt exceptate de la prevederile anterioare, în ceea ce privește retragerea laterală, construcțiile recomandate a fi păstrate în forma actuală cu posibilitate de extindere, respectiv imobilele de pe strada 22 Decembrie cu numerele 21, 23, 25A1, 25A2, 27 și de pe strada Ecaterina Teodoroiu imobilul cu numărul 1. În cazul unor eventuale demolări sau reparcelări, condițiile de mai sus se aplică tuturor loturilor libere.

Față de limita posterioară de proprietate se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Clădirile izolate aflate pe aceeași parcelă se pot amplasa la o distanță între ele egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele. În condițiile în care fațadele alăturate ale celor două construcții prezintă calcane sau ferestre care iluminează încăperi care nu au destinația de locuire sau alte activități care necesită lumină naturală, distanța între clădiri se poate reduce la un sfert din înălțimea celei mai înalte dintre ele.

Circulații și accesuri:

O parcelă este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil cu lățimea de minim 4 metri dintr-o stradă publică sau prin servitute legală de trecere, conform HG nr. 525/1996. Excepție fac loturile deja edificate care nu respectă această prevedere. În cazul unor alipiri sau demolări ulterioare, prevederea intră în vigoare.

În cazul parcelelor cu funcțiuni publice, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni conexe.

Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare" și anume:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

Pentru construcțiile noi cu alte funcțiuni decât locuirea, se va asigura un număr de locuri de parcare în conformitate cu legislația în vigoare.

În cazul în care gabaritul parcelelor deja edificate nu permite amenajarea de locuri de parcare pe lot, se admite compensarea prin asigurarea numărului de locuri de parcare necesare, pe loturi situate la o distanță de maxim 500 metri, concesionate sau închiriate.

Echipare tehnico-edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Este interzisă scurgerea apei rezultate din procesul de condensare al aparatelor de aer condiționat direct pe fațadă sau în spațiul perimetral construcției.

Anexele și garajele vor fi tratate similar ca materiale și culori ca și clădirile principale.

• ZL4m- subzonă locuințe individuale și semi colective mici, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P/P+3 niveluri:

POT – 35%
 CUT – 1,2
 RH maxim – D+P+2
 H maxim – 11 metri
 GO – 60%
 SV – 40%

Retragerea minimă față de aliniament:

Aliniamentul reprezintă linia de separație a domeniului public față de proprietatea privată. Se va respecta o retragere față de aliniament similară cu retragerea celorlalte construcții de pe același front de stradă conform Regulamentului General de Urbanism și HG 525/1996..

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Față de limitele laterale se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

În condițiile în care pe una dintre laturile laterale sau posterioară există un calcan, este permisă alipirea la calcan pe o adâncime care să nu depășească 15 metri măsurați de la aliniament.

Anexele sau garajele vor putea fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea la limita de proprietate să nu depășească 2,2 metri, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe proprietatea învecinată.

Aceste condiții vor fi aplicate în cazul unor noi edificări (nu doar pentru supraînălțarea/mansardarea construcțiilor existente)

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Între două construcții de pe aceeași parcelă se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

Circulații și accesuri:

Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil cu lățimea minimă de 4 metri dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală, conform HG nr. 525/1996.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei. Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare" și anume:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
 - 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- *Apartamentul va fi asimilat oricărui spațiu cu destinația de locuire.*

Echipare tehnico-edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri sau de pe fațade pe domeniul public. Acestea vor fi preluate și dirijate în rețeaua pluvială pe sub circulațiile publice pentru a evita riscul producerii gheții pe timpul iernii.

▪ZLcc- subzonă locuințe colective mici constituite înainte de anii 1990:

POT – 60% - raportat la întregul UTR

CUT – 3 – raportat la întregul UTR

RH maxim – P+3+M

H maxim – 14 metri

GO – 80%

SV – 20%

Retragerea minimă față de aliniament:

Nu este cazul. Se menține aliniamentul existent.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Nu este cazul. Se mențin alinierea existente ale fațadelor.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Nu este cazul, se mențin distanțele actuale.

Nu sunt permise garaje la sol pentru autovehicule.

Circulații și accesuri:

Se vor menține circulațiile și accesurile existente pe Strada Luceafărului și din Strada Avram Iancu.

Circulații și accesuri:

Se vor menține circulațiile și accesurile existente pe Strada Luceafărului și din Strada Avram Iancu.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va asigura strict în locuri special amenajate. Este strict interzisă staționarea autovehiculelor pe spațiul verde sau pe trotuarul pietonal.

Echipare tehnico-edilitară:

Se va asigura accesul la toate tipurile de utilități existente.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Este interzisă scurgerea apei rezultate din procesul de condensare al aparatelor de aer condiționat direct pe fațadă sau în spațiul perimetral blocului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2019 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 1051 din 06.09.2018 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

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

