



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 20743 / 11.06.2020

Ca urmare a cererii adresate de de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, cod poștal 430001, strada Gheorghe Șincai nr.37 înregistrată la nr. 09.04.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 15.04.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 14 din 11.06.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal „Zona Vasile Lucaciu”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare, cuprins între strada Vasile Lucaciu-strada Bujorului - strada Zorilor - strada 13 Septembrie - strada Vasile Lucaciu - strada Electrolizei - strada Nisiparilor - strada Oltului.

Inițiator: MUNICIPIUL BAIA MARE

Proiectant: SC 9 OPTIUNE SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. MITRU ILDIKO

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

Teritoriul studiat cuprinde: strada Vasile Lucaciu traversand zona in partea ei mediana, la nord este delimitată de strada Zorilor care se conexeaza cu strada Vasile Lucaciu prin strada 13 Septembrie la est și strada Bujorului la vest, la sud zona fiind delimitata de strada Nisiparilor, care se leaga de strada vasile Lucaciu prin strada Oltului la vest și strada Electrolizei la est.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **10,37 ha**

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

UTR – L3 – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime de max P+2 niveluri;

UTR - CM2a – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului;

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

- **UTR – CM2b** - subzona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), activități productive mici, nepoluante și locuințe,cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu
- **UTR- L2**-subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu densitate normală și echipamente aferente
- **UTR- DS**-zonă cu destinație speciala
- **UTR-Tr**-zona transporturilor rutiere

b) Indicatori urbanistici propuși:

- **UTR – CM2b** - subzona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), activități productive mici, nepoluante și locuințe,cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu
 - POT maxim = 60%
 - CUT maxim = 2,00 mp ADC/mp teren
 - RH maxim = P+3, H maxim 14m pe strazi cu distanța dintre aliniamente de minim 13m pt cladiri cu acoperiș tip terasa.Pentru cladiri cu șarpantă regimul maxim va fi P+2 sau P+2+M
- **UTR- L2**- subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu densitate normală și echipamente aferente
 - POT maxim = 35%
 - CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren
 - RH maxim = P+2, H maxim 10m
- Parcelele ce includ garaje/ parcări supraterane în care acestea ocupa cel puțin 10% din suprafața construită desfașurată
 - POT maxim = 45%
 - CUT maxim = 1,1 mp ADC/mp teren
- **UTR – DS** – zona cu destinație specială
 - POT maxim = fără specificații
 - CUT maxim = fără specificații
 - RH maxim conform normelor specifice in vigoare
- **UTR-Tr**-zona transporturilor rutiere
 - POT maxim = conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%
 - CUT maxim = conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0

Retragerea minimă față de aliniament:

UTR – CM2b - subzona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), activități productive mici, nepoluante și locuințe,cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu:

-se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă,de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament

-in zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcțiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament. Este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă. Obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la cladirile principale, în cazul construcțiilor anexă este interzisă amplasarea acestora la stradă.

-in cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii cladirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de 4 metri.

-pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilesc un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20m față de aliniamentul stradal

UTR – L2-subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu densitate normală și echipamente aferente

-se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament

-in cazul fronturilor retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii cladirilor adiacente

-obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la cladirile principale, în cazul construcțiilor anexă, este interzisă amplasarea acestora pe strada

-in cazul străzilor cu fronturi retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii cladirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de 2,0m și numai mult de 10,0m

UTR-DS-zonă cu destinație specială

-conform normelor specifice în vigoare

UTR-Tr-zona transporturilor rutiere

-conform reglementărilor din UTR adiacent

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

UTR – CM2b - - în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor

începând dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament; clădirile principale se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri, cu excepția cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

- în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate noua clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele), cu acordul vecinilor, conform Codului Civil;

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă;

-orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic, conform Codului Civil.

UTR – L2-subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu densitate normală și echipamente aferente

- se mentine actualul regim de construire cîtinuu sau discontinuu
- se defineste banda de constructibilitate ca fiind fasia in interiorul careia este obligatorie amplasarea constructiilor principale,avand o adancime de 20,0m de la retragerea medie de la aliniament pe fiecare strada si fiind limitata posterior suplimentar de o retragere minima de 5,0m de la limita posteroara a parcelei.Constructiile anexa cu regim de inaltime P pot fi amplsate in afara benzii de constructibilitate spre limita de constructibilitate spre limita posteroara.Constructiile principale pot depasi spre limita posteroara a parcelei limita de constructibilitate numai in cazul in care este posibila/necesara cuplarea la calcan cu o constructie principala de pe o parcela adiacenta
- in regimul de construire cîtinuu,cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanță de maxim 20,0m de la aliniament.Cladirile principale se vor retrage fata de limita posteroara la o disnata de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de 5,0m,cu exceptia cazului in care pe limita posteroara exista un calcan,caz in care este permisa alipirea la acesta
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate,iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei și avand fatada laterala ferestre,noua cladire se va alipi de calcanul existent,iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu astfel incat sa se asigure intre cladiri o distanta de minim jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai înalte,dar nu mai puțin de 3,0m.
- în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate cladiri retrase de la limita de proprietate noua cladire se va amplasa retrasa de la ambele limite laterale astfel incat sa se asigure intre cladiri o distanta de minim jumătate din inaltimea la conrisa a celei mai inalte,dar nu mai puțin de 3,0m,fata de limitele laterale.

UTR-DS-zonă cu destinație specială

- conform normelor specifice in vigoare

UTR-Tr-zona transporturilor rutiere

- conform studiilor de specialitate

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

UTR – CM2b - subzona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), activități productive mici, nepoluante și locuințe,cu clădiri având regim de constuire cîtinuu sau discontinuu:

- în cazul în care una dintre constructii are o funcțiune care necesita iluminare naturala distanța minima între cladiri este înălțimea la cornișă a celei mai inalte.În cazul în care nici una dintre cladiri nu are o funcțiune cu prescriptii specifice de însorire distanța între cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0m

UTR – L2-subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu densitate normală și echipamente aferente

- distanța minima dintre clădirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 4,0m.Distanța se poate reduce la jumătate,dar nu mai puțin de 4,0m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile

UTR-DS-zonă cu destinație specială
-conform normelor specifice in vigoare

UTR-Tr-zona transporturilor rutiere
-conform studiilor de specialitate

Circulații și accese:

UTR – CM2b - subzona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), activități productive mici, nepoluante și locuințe,cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu:

-parcela este construibilă dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,0m latime, în mod direct, dintr-o circulație publică. Pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

-accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului

-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje măsurate pe aliniament nu va depăși 30m

-se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități

UTR – L2-subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu densitate normală și echipamente aferente

-parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,50m latime

UTR-DS-zonă cu destinație specială
-conform normelor specifice in vigoare

UTR-Tr-zona transporturilor rutiere

-consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și a ciclistilor prin amenajări de trotuare și piste.

-se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

Prin excepție de la prevederile aceluiași alineat se pot amplasa pe un spațiu verde: alei peșonale, mobilier urban, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde

Staționarea autovehiculelor:-

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

UTR – CM2b - subzona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale,

comerț), activități productive mici, nepoluante și locuințe, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu:

- stationarea autovehiculelor necesara functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (excepție cele existente pe strada Vasile Lucaciu)
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

UTR – L2-subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu densitate normală și echipamente aferente

- stationarea autovehiculelor necesara functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

UTR-DS-zonă cu destinație specială

- conform normelor specifice in vigoare

UTR-Tr-zona transporturilor rutiere

- conform studiilor de specialitate

Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.04.2020 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. 1114 din 25.07.2019 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar

Dr. Ec. Cătălin Chereches



Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

2 ex. / V.V.M. / 11.06.2020