



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. 5836 / 8.04.2021

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în _____ str.
nr _____, înregistrată la nr. 31149 din 12.08.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite
următorul:

AVIZ

Nr. 7 din 8.04.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN", generat de terenul situat
în Baia Mare, strada Miron Costin, fn.

Inițiatori:

Elaborator:

- SC PANIMPEX SRL

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb.

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

- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea nordică, pe strada Miron Costin, fn, este delimitat la sud de strada Miron Costin, iar în rest de proprietăți private.
- Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 113755 Baia Mare, nr. cadastral 113755, C.F. 113756 Baia Mare, nr. cadastral 113756, C.F. 113757 Baia Mare, nr. cadastral 113757, C.F. 113758 Baia Mare, nr. cadastral 113758, C.F. 113759 Baia Mare, nr. cadastral 113759, C.F. 113761 Baia Mare, nr. cadastral 113761, C.F. 113762 Baia Mare, nr. cadastral 113762, C.F. 113763 Baia Mare, nr. cadastral 113763, C.F. 113764 Baia Mare, nr. cadastral 113764, C.F. 113765 Baia Mare, nr. cadastral 113765 și C.F. 113766 Baia Mare, nr. cadastral 113766, proprietatea lui _____, cotă actuală 1/2, _____ cotă actuală 1/2, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extraselor de carte funciară.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de 7405 mp.

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.

Categoria de folosință conform CF: arabil.

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

UTR L 2b- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P

UTILIZĂRI ADMISE

- fără obiect -

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P cu următoarele condiționări:
 1. nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 2. regimul de construire va fi numai izolat;
 3. se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
 4. lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m**.
 5. raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
 6. înălțimea maximă propusă pentru locuințe individuale este S(D)+P+1(M) ;
 7. se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim **30%**;
 8. plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

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;
- depozitări 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- parcela se consideră construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **11.0 x 12.0 metri (132 mp.)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **78 mp.** pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):
- parcela are suprafața minimă de **700 mp** și un front la stradă de minim **12.0 m.**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **5.0 m.**;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20 m**).

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4,0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20 m**).
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4.0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20 m**).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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 **5.0 metri** lățime (carosabil și acostamente) pentru a se putea executa rețelele îngropate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- porțile de acces în încinta proprietății sunt retrase față de limita de proprietate cu domeniul public;
- platforma pentru pubele este prevăzută la intrarea în incinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;
- se asigură câte două locuri de parcare pe platforma din fața locuinței.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7.0 m**. cu centrul pe linia cornișei (streașinei);
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (**2.20 m**).
- înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) **8.0 metri**.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;
- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;
- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;
- se interzice folosirea inoxului la balustrade;
- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;
- 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 branșamente 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 înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi, care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri. Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire. Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini. În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre două proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/1991 și art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991. Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile, de-a lungul drumului public, care vor fi folosite ca supralărgiri suplimentare de depășire. Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.-planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profil transversal drum, astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **20%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= **0.4 mp.ADC/mp.teren**
- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+1(M) = **0.6 mp.ADC/mp.teren**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.02.2021 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. 1325 din 13.09.2019 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. ~~Cătălin~~ Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Tehnic Urbanism
Ing. Urb. Arh. Mirela Ioșce