



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

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. 21389/09.09.2020

Ca urmare a cererii adresate de **Dunca Gheorghe**, cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, Str. Vrancei, nr. 35, înregistrată la Primăria Baia Mare cu nr 21389 din 15.06.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 17.06.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 23 din 09.09.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din activități productive agroindustriale nepoluante în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, nr. 35, județul Maramureș.

Inițiatori: **Dunca Gheorghe**

Proiectant: **SC ARHIHOME SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Arh. **Stoia Horea**

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

Teritoriul studiat cuprinde parcelele de teren identificate prin nr cad. 113523, 111784, 103979, 111147, 100248, 101835 și nr. top. 3100/3/2, 3100/3/1, 3100/3/4, 3100/2/1. Zona studiată este delimitată la nord de Pârâul Craica, la sud de Str. Vrancei, iar în rest de proprietăți private, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **8326 mp**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate: UTR A1a și V4 - zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare.

a) Indicatori urbanistici existenți UTR A1a:

- POT maxim = 50 %
- CUT maxim = 10 mc/mp teren.

Indicatori urbanistici existenți UTR V4:

- POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Categoria de folosință conform CF: curți-construcții, fâneată, arabil.

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

- 1) UTR – L2– subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea maximă P+1E+M;
- 2) UTR – V4– spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;

b) Indicatori urbanistici propuși:**UTR L2 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ**

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus= 0,9mp ADC/mp teren
- G.O.= 75%
- Sp.V.= 25%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- P+1E+M, înălțimea maximă la cornișă = 10 m.

UTR V4 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= conform PUG

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus= conform PUG

1) UTR – L2– subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea maximă P+1E+M:**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 12 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile de pe parcelele perpendiculare pe strada Vrancei se vor alinia cu cele existente din imediata vecinătate, nu se acceptă avansare față de acestea, doar retrageri, alinierea se va face la 11 m față de aliniament, cu excepția clădirilor existente;
- clădirile de pe parcelele perpendiculare pe drumul de servitute se vor alinia cu cele existente fără să avanseze sau să se retragă față de clădirile existente. Retragera acestora va fi de 7,55m – 9,50m față de limita de proprietate pentru parcelele cu acces de pe drumul de servitute cu nr. top. 3100/2/1 și de 3,65m-4m față de limita de proprietate pentru parcelele cu acces de pe drumul de servitute cu nr. top. 3100/3/4, cu excepția clădirilor existente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- clădirile se vor amplasa în regim izolat;
- retragerea față de limitele laterale:
 - ~ 2 m față de limita de proprietate nord pentru clădirile principale, cu excepția clădirilor existente;
 - ~ 1 m față de limita de proprietate nord pentru clădirile anexă/garaj/filigorii care sunt în regim de înălțime parter, cu excepția clădirilor existente;
 - ~ 3 m față de limita de proprietate sud, cu excepția clădirilor existente.
- Distanța se poate reduce la 1 m doar cu acordul autentificat al vecinului.
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 2 m; Distanța se poate reduce la 1 m doar cu acordul autentificat al vecinului, cu excepția clădirilor existente;
- nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1 m față de limita de proprietate.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

Circulații și accese:

- calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie de minim 3,5 m lățime
- se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci înafara circulației publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

Echipare tehnico-edilitară:

- Toate cablurile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

2)UTR – V4– spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Nu este cazul.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Nu este cazul.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Nu este cazul.

Circulații și accese:

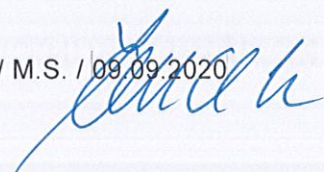
Se vor respecta prescripțiile din Legea 107/1996.

Staționarea autovehiculelor:

Nu este cazul.

Echipare tehnico-edilitară:

Nu este cazul.



În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.06.2020 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. 881 din 27.06.2019 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