



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. 6507 / 25.06.2020

Ca urmare a cererii adresate de **BULZAN DUMITRU GHEORGHE**, cu reședința în Baia Mare, str. _____ jud. Maramureș, prin reprezentant **arh. FILIP IONUȚ RADU** domiciliat în Baia Mare _____ înregistrată la nr. 6507 din 17.02.2020, precum și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 17.02.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 17 din 25.06.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal “**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE, PARCELARE, REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE SI DOTĂRI-SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI** generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. F.N. identificat prin C.F. 102097 Baia Mare, nr. cad. 102097.

Inițiator:

- **BULZAN DUMITRU GHEORGHE**, cu reședința în Baia Mare, _____ jud. Maramureș

Proiectant:

- **SC FILIPS CONCEPT SRL,**
- **Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. FILIP IONUȚ RADU**

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

- Teritoriul studiat este delimitat de limita parcelei cadastrale 102097 și de strada Valea Borcutului spre est, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Suprafața totală a zonei de studiu este de 38010 mp,

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

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare UTR – **L1b** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansardă, P+1; respectiv parțial în extravilanul municipiului Baia Mare;

- folosința actuală: fâneață și pădure.

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

U.T.R. **U1** - Subzona locuințelor individuale cu (D)+P+ partial M sau E
U.T.R. **U2** - Subzona locuințelor colective mici cu max. 8 apartamente D+P+2E, locuințelor înșirute P+1+ER (M), locuințelor cuplate
U.T.R. **V** - Zona verde

UTILIZARE FUNCIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE**U.T.R. U1 locuințe individuale**

- locuințe individuale construite în regim izolat având partiul amenajat pe un nivel

U.T.R. U2 locuințe colective mici, locuințe înșiruite

- locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente D+P+2E
- locuințe cuplate
- locuințe înșiruite P+1+ER sau mansardă
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale adecvate zonei

U.T.R. V zonă verde

- alei pietonale și 1 loc de parcare cu posibilitate de întoarcere

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**U.T.R. U1 locuințe individuale**

- se acceptă accente verticale în regim de înălțime D+P+E(M) maxim 40% din suprafața construită la sol
- se acceptă locuințe individuale construite în regim de înălțime D+P+E(M), dacă suprafața construită la sol nu depășește 65mp.
- se vor face studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare acolo unde este cazul,
- se va construi doar în sistem izolat,
- se va construi în așa fel încât să nu se obtureze servitutea de vedere a parcelelor aflate în partea superioară a parcelei studiate

U.T.R. U2 locuințe colective mici, locuințe înșiruite

- se vor face studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare acolo unde este cazul
- se va construi în așa fel încât să nu se obtureze servitutea de vedere a parcelelor aflate în partea superioară a parcelei studiate
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei, să nu genereze trafic important de mărfuri, program prelungit după orele 22:00, să fie amplasate la parterul imobilelor cu acces direct din strada V. Borcutului sau strada principală de acces din V. Borcutului.

U.T.R. V zonă verde

- nu e cazul

UTILIZĂRI INTERZISE**U.T.R. U1 locuințe individuale**

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice altă funcțiune în afara celor admise
- construirea unor anexe pentru depozitare sau creșterea unor animale de companie sau de subzistență
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de construire, mansardare, supraetajare la construcțiile existente care nu respectă regulamentul din zonă

U.T.R. U2 locuințe colective mici, locuințe înșiruite

se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en-gros
- Depozități 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 circulații publice
- Autobaze și stații de întreținere auto

U.T.R. V zonă verde

- orice alte lucrări în afara celor admise

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

U.T.R. U1 locuințe individuale

pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile, acestea se vor amenaja cu spații de joacă, grădini sau scuaruri care să deservească locuitorii din zonă.

U.T.R. U2 locuințe colective mici, locuințe înșiruite

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

Pentru locuințe colective mici:

- se va respecta HCL aprobat privind suprafața terenului

Pentru locuințe înșiruite:

- suprafața minimă de 150mp
- front la stradă de 8m
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

U.T.R. V zonă verde

parcele delimitată pentru această funcțiune nu se poate extinde

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **U1 - clădirile se vor alinia la 1,50 m** de limita de proprietate față de drumul de servitute;
- **U2 - clădirile se vor alinia la 6,00 m** de limita de proprietate față de drumul de servitute;
- **V - nu e cazul**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

U.T.R. - U1, U2

- retragerea față de limitele laterale se vor realiza conform Codului Civil - art. 611, art. 612, art. 614, art. 615, 616
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **5,00 metri**

U.T.R.- V

- nu este cazul

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

U.T.R. - U1, U2

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

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

U.T.R.- V

- nu este cazul

CIRCULATII SI ACCESE

U.T.R. - U1, U2

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- drumul de servitute se va amenaja cu o zonă carosabilă de 5,00m lățime și acostament pe ambele părți, zone de supralărgire în zonele cu pantă peste 20%

U.T.R. - V

se va face acces din drumul nou creat în zona de studiu

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

U.T.R.- U1, U2

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare, a HCL aprobate pentru locurile de parcare amenajate în cazul locuințelor colective mici

U.T.R.- V

- se va asigura un loc de parcare cu posibilitatea de întoarcere

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

U.T.R. - U1

- pentru construcțiile cu un nivel și acoperiș terasă, înălțimea maximă admisă este de 4,00m
- pentru construcțiile cu mai multe nivele (D+P+M), înălțimea maximă admisă este de 6,00m la streșină, respectiv maxim 9,00m față de cota inferioară a trotuarului de protecție a casei.

U.T.R. - U2

- pentru construcțiile cu regimul de înălțime D+P+2E, înălțimea maximă admisă este de 9,00m față de cota inferioară a trotuarului de protecție a construcției.

U.T.R. - V

- nu este cazul

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

U.T.R. - U1, U2

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăci cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele cu culori pastelate, șindrilă

- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale din panouri ondulate.

U.T.R. - U1

- construcțiile pe un singur nivel vor avea acoperiș de tip terasă - terase verzi , cu vegetație extensivă, pantele teraselor vor fi cuprinse între 5-15 grade pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice
- terasele circulabile vor fi cuprinse în compoziția volumetrică a întregului imobil, fără să fie acoperite individual cu structuri de tip filigorii.
- acoperișurile clădirilor, acolo unde este cazul se vor realiza în două ape cu pante egale și nu mai mici de 45grade.

U.T.R. - U2,

- acoperișurile înclinate cu pantă mai mică de 45 grade se vor realiza cu vegetație extensivă, se recomandă acoperișuri între 5-15grade, cele cu pantă egală sau mai mare de 45grade se vor realiza în două ape și învelitori menționate mai sus

U.T.R. - V

- nu este cazul

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc)
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

U.T.R. - U1, U2

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

U.T.R. - V

- se va crea o perdea de verdeață perimetral zonei pentru a crea intimitate

IMPREJMUIRI

U.T.R. - U1, U2

- se recomandă împrejmuirea întregului ansamblu reglementat cu gard din panouri de plasa metalică dublat cu gard viu.
- Se interzice împrejmuirea parcelelor idividual, parcelele se pot delimita doar prin vegetație de mică înălțime

U.T.R. - V

- se va împrejmu zona cu o perdea de verdeață
- nu se acceptă împrejmuiri opace

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

U.T.R.- U1, U2

- P.O.T. Maxim 20%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

U.T.R. - U1

- C.U.T. Maxim 0,6

U.T.R. - U2

- C.U.T. Maxim 0,6

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.05.2020 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. 646 din 12.05.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare valabil până la data de 12.08.2020 conform Decretului prezidențial din data de 16.03.2020 privind instituirea stării de urgență.

Primar
Dr. Ec. Chereches Cătălin



Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

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