



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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr.29315 / 14.10.2020

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, [redacted], înregistrată la nr. 29315 din data de 11.08.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 26.08.2020, 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 14.10.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Dumbravei, fn. identificat prin CF nr. 119223, 119224 Baia Mare nr. cadastral 119223, 119224,

Inițiatori:

- [redacted]
- [redacted]

Elaborator:

- B.I.A. Crăciun Oxana

Urbanist cu drept de semnătură:

- Arh. Florescu Oksana

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

- Zona propusă a fi studiată în prezentul PUZ este situată în partea sud-est a municipiului Baia Mare în extravilan, având acces din strada Dumbravei. Zona studiată este delimitată la nord - vest de Valea Caselor, la est este delimitat de proprietatea privată a numiților Grigor Costan și Grigor Mihai, iar la sud este delimitat de strada Dumbravei, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Suprafața zonei studiate : 10 995 mp

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

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

U.T.R.- S.D.L. - ZONĂ PENTRU SERVICII. DOTĂRI SI LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

S.D.L.- zonă pentru servicii, dotări și locuințe

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE**

- funcțiuni destinate serviciilor,
- funcțiuni comerciale subordonate serviciilor,
- mica producție nepoluantă, de tip manufactura, ateliere de design de obiect, unități care nu generează poluare și zgomot, cu număr mic de angajați.
- locuințe individuale și colective mici, locuințe de servicii
- clădiri de birouri și sedii de firme aferente serviciilor.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit la etajele superioare ale clădirilor de birouri, locuințe de servicii și spații pentru profesii liberale.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice;
- 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.

CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

pentru parcele, suprafața de teren minim va fi de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări

- clădirile pentru servicii / comerciale se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de aliniamentul cu str. Dumbravei cu minim 22,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei. Împrejmuirea la stradă se va amplasa cu o retragere de minim 13,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 6,0 m de la aliniamentul aferent parcelei cadastrale.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice și pentru servicii se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de limitele laterale cu minim 6,0 m.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3,0 m; de la limitele laterale a parcelei.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- 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 6.00 metri lățime.

- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în apropierea laturii posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- $H_{max} = 10.0$ m la cornișa.
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile de servicii și dotări să nu depășească P+1 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile siturilor, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire și servicii).
- se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la tețelele 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 verzi vor reprezenta minim 40% din suprafețele parcelei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și se va planta cu arbori și arbuști;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 50 mp;

ÎMPREJMUIRI

gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi cu maxim 2,20 m.

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp teren.



În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.08.2020 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. 1138 din 02.10.2020 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

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

