



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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr.25709/ 02.02.2021

Ca urmare a cererii adresate de domnul [redacted], cu domiciliul în jud. Maramureș, Baia Mare, [redacted], înregistrată la nr 25709 din 14.07.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.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. 3 din 02.02.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal "**Schimbare de funcțiune din A1a – activități agroindustriale nepoluante în locuire – locuire individuală**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Sebeșului, nr. f.n., județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: SC Arhihome SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Stoia Horea

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

Zona de studiu cuprinde parcelele de teren identificate prin CF nr. 125424 Baia Mare, nr. cad. 125424 CF nr. 121323 Baia Mare, nr. cad. 121323, proprietatea lui CF nr. 121322 Baia Mare, nr. cad. 121322, proprietatea lui CF nr. 111886 Baia Mare, nr. cad. 111886 proprietatea lui

CF nr. 125423 Baia Mare, nr. cad. 125423, proprietatea lui CF nr. 125594 Baia Mare, nr. cad. 125594, proprietatea lui CF nr. 125595 Baia Mare, nr. cad. 125595, proprietatea lui CF nr. 125596 Baia Mare, nr. cad. 125596 proprietatea lui Zona studiată este delimitată la nord de strada Sebeșului, la est și vest de proprietăți private iar la sud de Pârâul Craica, conform planului de situație anexă la prezentul aviz

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **4.987 mp**

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul studiat este în intravilanul Municipiului Baia Mare având destinația:

A1a – Subzona activităților productive agroindustriale;
V9 – Subzona fâșiilor și perdelelor de protecție.

Folosința actuală: conform CF: arabil+drum

UTR – A1a – Subzona activităților productive agroindustriale:

- Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă: conform PUZ dar cu front la stradă de minim 40 m și suprafață minimă de 3000 mp;
- POT maxim = conform PUZ dar nu peste 50%;
- CUT maxim = 1.

UTR – V9 – Subzona fâșiilor și perdelelor de protecție:

- Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- POT maxim = conform studiilor de specialitate avzate conform legii;
- CUT maxim = conform studiilor de specialitate avzate conform legii.

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

UTR-L2R-Zona de locuire individuala

b) Indicatori urbanistici propuși:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim= 0.90 mp Adc / mp teren
- G.O.= 50%
- Sp.V.= 50%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- **P+1(M)**, RH maxim = **7,00 m** la cornișă.

Retragerea minimă față de aliniament:

- clădirile se vor alinia la minim 3m față de drumul de servitute.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Clădirile se vor amplasa în regim izolat,

Retragerea față de limitele laterale.

- **3,00 m** față de limita de proprietate

Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;

Nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de **1,00 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 5,00 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 3,00 m dacă zona dintre cele două cladiri nu servește circulației carosabile.

Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m lățime dintr-o circulație publică sau drum cu drept de servitute;

Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

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 modificată prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

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 bransamente 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 26.08.2020 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e 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. 672 din 12.06.2020 emis de Primarul Municipiului Baia Mare .

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce