



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. 40354 / 8.12.2020

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], cu domiciliul în comuna Satulung, sat Satulung, [redacted], înregistrată la nr. 40354 din 3.11.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 30 din 8.12.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin CF 123934 Baia Mare, nr. cadastral 123934, CF 123935 Baia Mare, nr. cadastral 123935, CF 124769 Baia Mare, nr. cadastral 124769 și CF116913 Baia Mare, nr. topo 5118/1/1, 5118/2/8/3

Inițiatori:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Elaborator:

- B.I.A. BOD ARCADIE

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. Bod Arcadie

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

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, fiind delimitat de un drum de acces la nord, la vest se învecinează cu teren proprietate privată, la sud este delimitat de drum de acces, iar la est se învecinează cu teren proprietate privată conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numiților [redacted] proprietari pe parcela cu nr.cad. 123934 - bun comun,
[redacted] - proprietari pe parcela cu nr.cad. 123935 - cotă actuală
8/16 fiecare, [redacted] proprietar al parcelei cu numărul cadastral 124769 și
[redacted] - proprietari ai parcelei cu nr.-le topo
5118/1/1, 5118/2/8/3 – bun comun.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 4312 mp.

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**Indicatori urbanistici propuși:****UTILIZARI ADMISE**

- locuinte individuale cu maxim P, P+1, P+M niveluri in regim de construire izolat

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 150 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare de orice natura;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Dimensiuni minime:

Pentru regimul de construire izolat:

- dimensiunea minima a parcelei construibile va fi de cel putin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 14,00m

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile vor respecta aliniamentul stabilit prin planșa P.U.Z.—Reglementări.
- Clădirile se vor alinia față de limita de proprietate dinspre drumurile de acces la o distanță de cel puțin 4.5(est) 4(nord) metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În regim izolat clădirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,00m.

Linia de aliniere va fi la 3,00m față de vecinătăți, pe lateral, iar pe latura posterioară la 3,00m față de vecinătăți.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 2.0 metri;

CIRCULATII SI ACCESE

În ceea ce privește organizarea circulației, se impune rezolvarea problemelor privind:

1. Circulația pe domeniul public
2. Organizarea circulației în incintă
 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Circulația rutieră și pietonală pe drumurile publice

- Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul străzii Valea Borcutului. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/ieșirea de pe parcele fără afectarea fluenței traficului.

Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.

- S-a prevăzut câte un acces auto și pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea căilor de circulație în incinte se propune după cum urmează:
- carosabil de 4,00m lățime

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P, P+1, P+M (7,00 metri la cornișă).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

SPATII LIBERE SI SPATII 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.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmirile la stradă vor fi opace cu înălțimea totală cuprinsă între 1,80-2,00m, dublate cu plantații de gard viu (verde), cu soclu opac de 50cm. împrejmirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimea maximă de 2,00m cu soclu de 30cm.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Propus:

- POT = 20%
- G.O. = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Propus:

- CUT = 0,4

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.11.2020, 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. 92 din 06.02.2020 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