



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. 27675 / 4.08.2022

Ca urmare a cererii adresate de _____ și _____ cu domiciliul în județul _____, municipiul Baia Mare, str. _____ nr. _____, înregistrată la nr. 27675 din 16.06.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 20 din 04.08.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal Planului Urbanistic Zonal **INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N.,

Inițiatori: _____ și _____

Elaborator:

- S.C. ARHIHOME STUDIO SRL

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb.

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

- Teritoriul studiat cuprinde: parcelele proprietate privată a numitelor _____ și _____ identificate prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, și este delimitat la Sud de terenul cu nr. cadastral 107368 - proprietatea domnului _____, la Est de terenul cu nr. cadastral 107431 - proprietatea domnului _____, la Vest de terenul cu nr. cadastral 104376 proprietatea domnului _____ și terenul cu nr. topo 4641/1/1/1 proprietatea domnului _____, iar la Nord de strada Miron Costin, .
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 1982 mp.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul este cuprins parțial în extravilan și parțial în UTR. **A1b** Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.

Categoria de folosință a terenului, conform C.F - Baia Mare este curți-construcții, fâneată.

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

U.T.R. - L2 Subzona locuințelor individuale**UTILIZARE FUNCTIONALA****UTILIZARI ADMISE**

- funcțiunea principală: casă de locuit
- funcțiunea secundară: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, împrejurimi,

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 800 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor alinia la 11,50 m din axul străzii existente, respectiv 7,00 m de la aliniament sau se pot retrage față de aceste distanțe minime;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 15m pe nicio latură, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 3,00 m –
- spre limita de proprietate est, vest retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 5,00 metri
- În cazul unor extinderi ale unor construcții existente, retragerile laterale față de limitele de proprietate vor fi de 3,00 m, chiar dacă construcțiile existente sunt amplasate la o distanță mai mică de 3,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice - la strada Miron Costin sau strada Cristian, direct sau prin servitute de trecere, proiectate în conformitate cu normele de apărare contra incendiilor poziționarea acceselor carosabile nu este fixă, ea se va stabili la momentul autorizării construcțiilor;
- Racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- Regim de înălțime maxim D+P+1E(M);

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple;
autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor; instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cabluri TV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjuratoare;
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; ele pot fi montate pe balcoane și nișe special amenajate în așa fel încât să nu devină elemente dominante și stridente;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

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

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 50% 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 2 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejuriri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejurirea la stradă

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35%

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

- C.U.T. Maxim 0,9

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O. = 50%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 50%

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2022 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. 1052 din 08.09.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Chereșeș

Arhitect Șef
Dnd. Arh. Urb. Izabella Morth

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