



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 34845, 50651 / 23.11.2023

Ca urmare a cererii adresate de **ȘI** cu domiciliul în județul Municipiul **Bd.**, nr. : **ap.**, înregistrată la nr 34845 din 17.08.2023, a completărilor depuse cu nr 50651 din 22.11.2023 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 25.08.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 15 din 23.11.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n., județul Maramureș.

Inițiatori:

ȘI :

Proiectant:

DE ARHITECTURĂ S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este situat în zona de Nord a orașului și se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, fiind învecinat la Nord cu zonă împădurită a Statului Român, la Est cu proprietate privată și proprietate a Statului Român iar în Sud și Vest cu proprietăți private

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin CF nr. 131766 Baia Mare, nr. cadastral 131766 în suprafață de 2463 mp, CF nr. 131767 Baia Mare, nr. cadastral 131767 în suprafață de 67 mp și drum existent cu nr. Topo 4118/9/9/2/3 în suprafață de aproximativ 403.90 mp. Suprafața totală a zonei studiate este de 2933,90 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extrasului de carte funciară.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare **UTR- L1b** Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; și **UTR A1b**- subzona viilor, pășunilor și livezilor.

Categoria de folosință conform CF: vie, fâneată.

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

UTR- L1b – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

b) Indicatori urbanistici propuși:

- Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 20 %

• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim pentru înălțimi P = 0,2 mp.ADC/mp.teren

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+M, P+1 = 0,3 mp.ADC/mp.teren

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=40%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 60%

• **Regim de înălțime maxim propus**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe - 7.0 metri
- înălțime maximă admisibilă totală - 10.0 metri.

• **Utilizări admise**

-locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M, P+1

• **Utilizări admise cu condiționări :**

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P + M, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
- înălțimea maximă recomandată este P+mansarda, P+1;

se va asigura un procent de acoperire asupra feței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;

- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă
- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri .

• **Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea unui număr de animale de peste 4UVM ;
- 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 circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

• **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții: ✓

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m.;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4.0 m.

• **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri

• **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțime la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate

- 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 dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri.

• **Circulații și accese :**

- 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 4,0 metri lățime

- se interzice circulația animalelor pe traseele tramei majore de circulație;

- se vor crea drumuri "de câmp" prin fundurile de lot care pot rămâne în proprietate privată.

• **Staționarea autovehiculelor**

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

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și capacitatea construcțiilor în

Condițiile art.33 din H.G.nr.525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, P132/1993

„Normativ pentru proiectare a parcajelor de autoturisme in localitati" respectiv Anexa nr 1 la HCL 391/2017.

a. 1 loc de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 40 mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 80 mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă mai mare de 80 mp;

• **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe - 7.0 metri

- înălțime maximă admisibilă totală - 10.0 metri

• **Aspectul exterior al clădirilor :**

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

• **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele 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 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 minim un arbore la fiecare 100 mp;

- în zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate în procent de minim 60%.

• **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;

PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.08.2023 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. 706 din 28.06.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

p. Primar
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism
Ind. Urb. Jur. Mirela Ioanice