



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 25618 / 16.07.2018

Ca urmare a cererii adresate de **HOTCA ANAMARIA**, cu domiciliul în Baia Mare, bulevardul înregistrată la nr.15191 din 02.03.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 13 din 16.07.2018

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI INTRODUCEREA UNEI SUPRAFEȚE TEREN ÎN INTRAVILAN**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei F.N., identificat prin C.F. 120365 Baia Mare, numărul cadastral 120365

Inițiator:

- **HOTCA ANAMARIA**, cu domiciliul în Baia Mare,
- **HOTCA OANA**, cu domiciliul în Cluj Napoca, Cluj
- **HOTCA FLOARE**, cu domiciliul în Baia Mare,

Elaborator:

- SC STUDIUM SRL

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. STREBELI LAVINIA

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

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat parțial în extravilanul Municipiului Baia Mare și parțial intravilan, strada Vrancei F.N, fiind delimitat de cursul pârâului Craica la nord, la vest se învecinează cu terenul proprietatea numiților Hoban Claudiu Ioan, Hoban Florin, Hoban Marius Dan și Cămârzan Rodica Florica, la sud este delimitat de strada Vrancei, iar la est se învecinează cu terenul proprietatea numiților Darolți Cornel și a soției Darolți Adela Simona conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numitelor HOTCA ANAMARIA în cota de 3/16, HOTCA OANA în cota de 3/16 și HOTCA FLOARE în cota de 10/16 și este identificată prin C.F. âp20365 Baia Mare, numărul cadastral 120365.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de 5732 mp.

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare. și parțial în intravilan UTR A1a subzona activităților productive agroindustriale și UTR V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede.

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

L2a2 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2 (în locul UTR A1a)

V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede – cu păstrarea reglementărilor din PUG la care se adaugă posibilitatea utilizării a 10 % din suprafață pentru edificarea aleii de halaj, restul suprafeței pentru aleea de 4 m lățime, fiind adăugat din parcela adiacentă malului P Craica

Indicatori urbanistici propuși:

Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- locuințe individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 120 mp ADC, să nu utilizeze transport greu și să nu genereze trafic auto suplimentar;

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări :

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 120 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 general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- Depozitare en gros
- Depozitari 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
- Diminuarea suprafeței menținute cu funcțiunea V4
- Schimbarea funcțiunii terenului aferent zonei V4

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 450 mp, latura scurtă de minimum 16 m și acces din :
 - drum public direct
 - drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) de tip fundătură, cu o lățime de minimum 6.0 m și cu spațiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ
- Număr maxim de parcele : 8 parcele cu suprafața optimă cuprinsă între 500 – 700 mp și suprafața medie a unei parcele de 599 mp
- În cazul abordării zonei de un dezvoltator unic, pentru locuințe P – P+M (cu regim de construire cuplat), loturile optime vor avea suprafețe de 380 – 400 mp; Slot minim=350 mp; retragerea față de limita laterală: minimum 4 m; număr maxim parcele: 12

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul căii comune de acces, cu o distanță de minimum 3 m
- în cazul parcelei adiacente Pârâului Craica, retragerea va fi de minimum 3 m față de aleea de halaj propusă, de minimum 15 m față de malul P Craica și de minimum 2 m față de extremitatea platformei de întoarcere în formă de T

- față de aliniamentul străzii Vrancei (propusă pentru lărgire la 12 m), retragerea va fi de minimum 6 m
- față de axul străzii Vrancei, retragerea va fi de minimum 12 m (la profil transversal de 12 m)

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile cu P+1 etaj se vor retrage față de limitele laterale nordice cu minimum 2 m, față de limitele laterale sudice cu minimum 3 m și față de limitele posterioare cu minimum 5 m
- clădirile cu P+2 etaje se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 3 m și față de limitele posterioare cu minimum 5 m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m

Circulații și accese :

Acces carosabil din : drum public direct și din drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) de tip fundătură, cu o lățime de minimum 6.0 m; pentru manevrele auto va fi prevăzut un spațiu de întoarcere tip T la extremitatea aleii carosabile de tip fundătură

Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea comună;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- P+2, maximum 10 m la cornișă și înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7 m – cu centrul pe linia cornișei
- P+1, maximum 7 m la cornișă; acoperișul în condiții similare cu cel de la locuințe P+2
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20m)

Aspectul exterior al clădirilor :

- clădirile 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 utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- toate bransamentele 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 sau înspre valea existentă la nordul zonei studiate
- se admite realizarea de lucrări de apărare mal, pe baza unor proiecte de specialitate

Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la maximum 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului

Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2.20m și minimum 1.80m; se recomandă o parte opacă de 30cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim 35 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim : 1.0 – pentru P+2
- CUT maxim: 0.7 – pentru P+1
- CUT maxim : 0.35 – pentru P

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.07.2018 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. 1869 din 28.12.2017 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