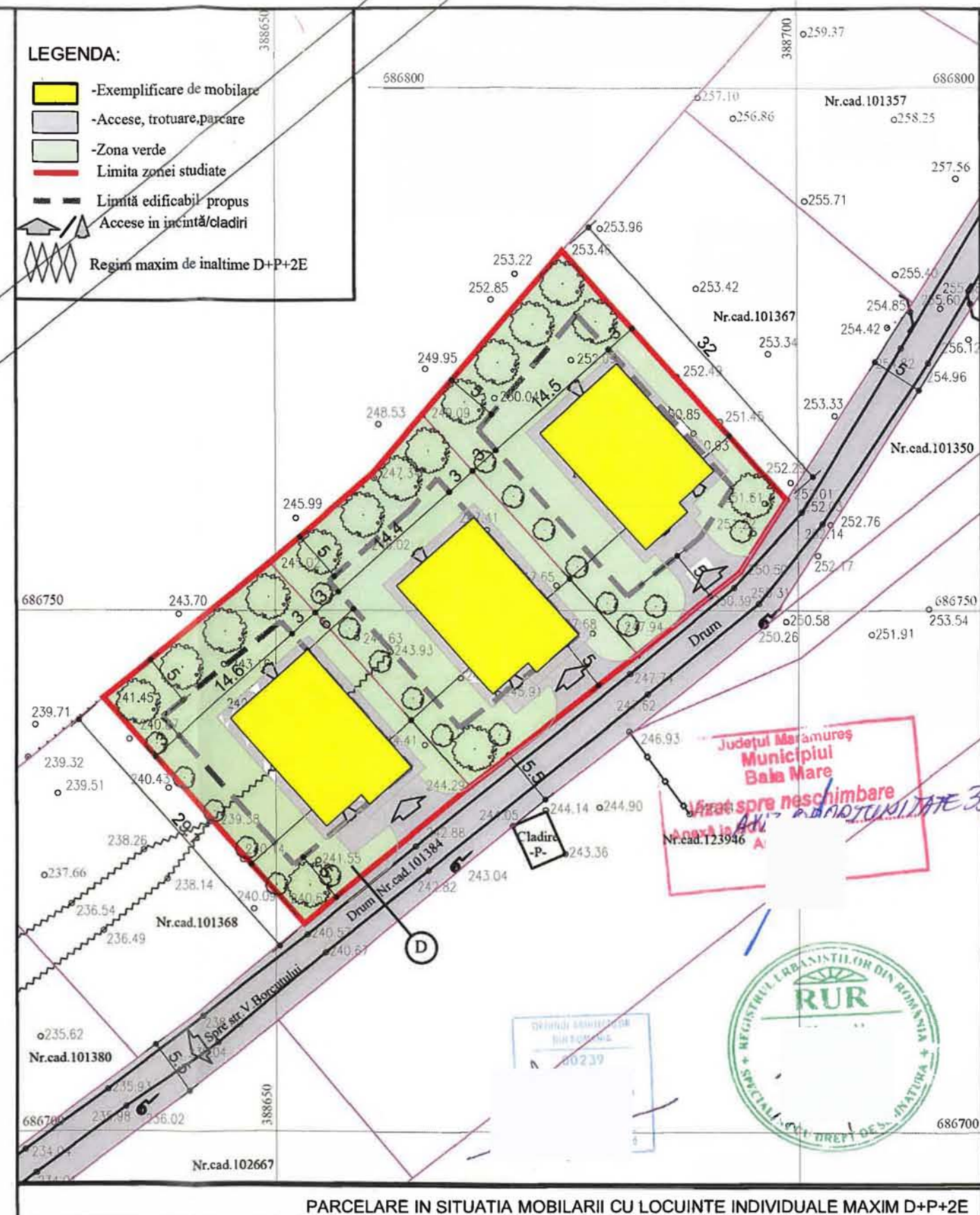
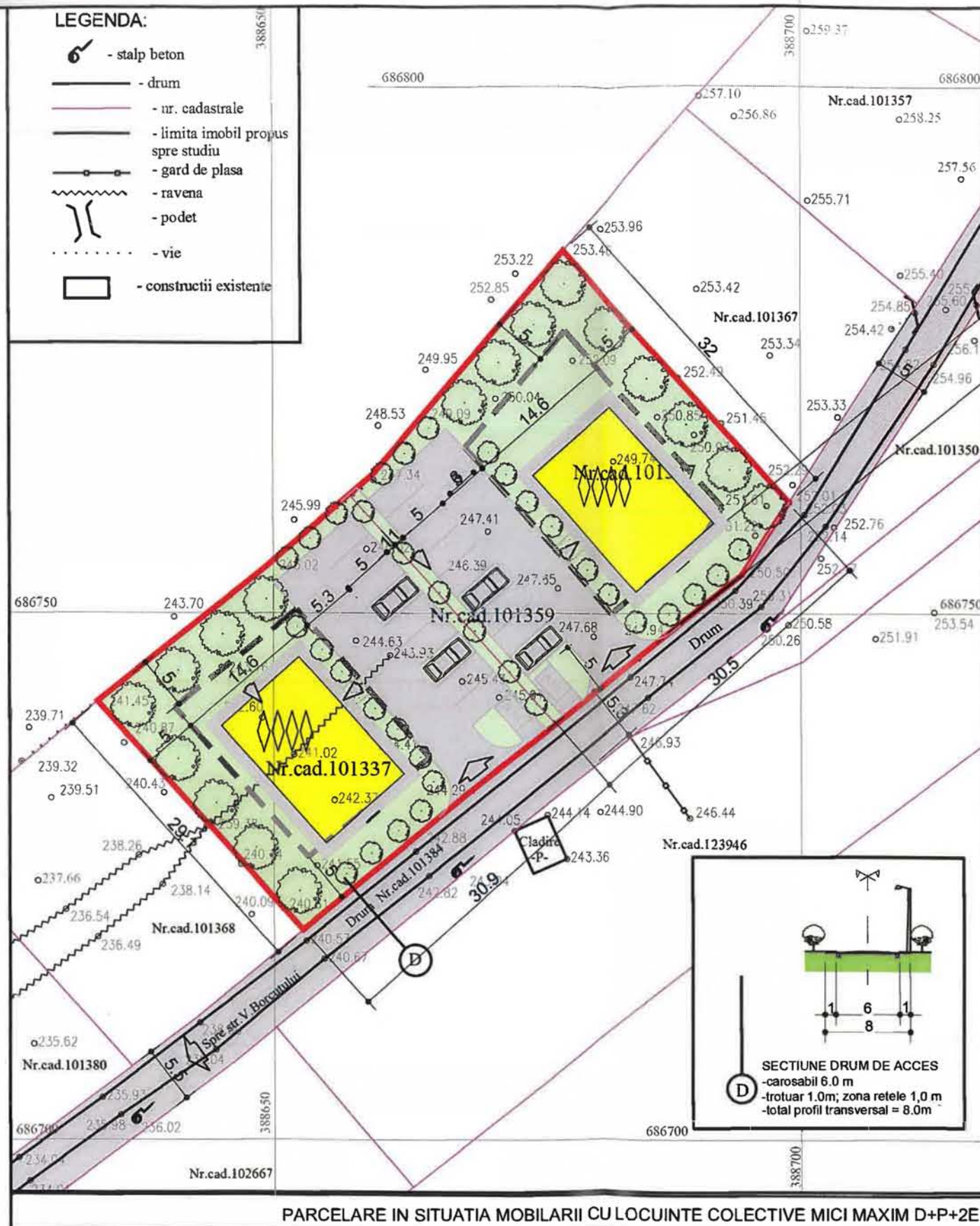




INDICI DE OCUPARE A TERENULUI PROPU SI

P.O.T. maxim propus = 35%
C.U.T. maxim propus = 1.2
G.O. maxim propus = 60 %
Spatiu verde = 40%

Suprafata studiata = 1860 mp

Birou individual De arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare C.I.F. 21121004	Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
					Initiatori:	pr. nr.
					BIZO TUDOR-ANTONEL si BIZO ALEXANDRA	368/2020
						faza.
	Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect:	A.O.
	Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Amplasament:	
	Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			Baia Mare, Str. Valea Boreului fur. Jud. Maramures	
	Desenat	"		1:500	Titlu planșă:	pl.nr.
					PLAN REGLEMENTARI ETAPA AVIZ DE OPORTUNITATE	A03



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

APROBAT,
PRIMAR
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Nr. 29766 / 11.09.2020

Ca urmare a cererii adresate de **BIZO TUDOR ANTONEL**, cu domiciliul în jud. Maramureș, municipiul Baia Mare, și a procesului verbal încheiat în ședința CT.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:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 33 din 11.09.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE** generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin C.F. nr. 101337, cu nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, cu nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, cu nr. cad. 101359, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin 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 la nord: terenuri libere – fânețe, la vest: terenuri libere – fânețe, la est: terenuri libere – fânețe, la sud: drum de acces dinspre str. Valea Borcutului conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numiților **BIZO TUDOR ANTONEL** și **BIZO ALEXANDRA** - proprietari pe parcelele C.F. nr. 101337, cu nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, cu nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, cu nr. cad. 101359 – bun comun –.
- Suprafața totală studiată este de 1860 mp.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare. Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat, amplasamentul studiat este în apropiere de unitatea teritorială de referință L1b - „Locuințe individuale, de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea P+M.

În zona limitrofă există documentații de urbanism zonale aprobate :

- P.U.Z. locuințe colective S+P+2E+M - aprobat cu H.C.L. nr.35/2016 prin care s-a stabilit U.T.R. L1B*- Locuințe colective și dotări aferente
- P.U.Z. zonă rezidențială - aprobat cu H.C.L. nr.135/2011 prin care s-a stabilit U.T.R. pentru locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E.

Funcțiunea predominantă a zonei construite din intravilan în apropierea terenului studiat, conform P.U.G., este majoritar de locuire.

b) Categoriile funcționale propuse: Locuințe individuale și colective mici

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 – zona de studiu este situată în extravilan

- P.O.T.=0
- C.U.T.=0

b) Indicatori urbanistici propuși:

Locuințe individuale și colective mici

NUMĂRUL MAXIM DE APARTAMENTE/ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ MICĂ se va reglementa conform prevederilor HCL 104/2014.

PARCELA MINIM CONSTRUIBILĂ: minim 500mp pentru locuințe individuale, minim 800mp pentru locuințe colective mici.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus = 1,2
- G.O. = 60%
- Sp.V.= 40%

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUȘ

- RH maxim D+P+2E, H maxim = 12,00 m la cornișă

ALINIAMENT PROPUȘ:

- Construcțiile se vor alinia față de limita de proprietate dinspre drumul de acces la o distanță de cel puțin 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerile clădirilor de la limitele laterale : clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3.0 m pentru locuințe individuale și minim 5.0 m pentru locuințe colective.
- Retragerile clădirilor de la limitele posterioare : clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 5.0 m.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate (drumuri de servitute existente), sens în care se vor prezenta copii legalizate ale colilor C.F. aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se vor amenaja aleile carosabile de acces (drum de servitute) existente în condițiile art. 33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”,
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități” și a Regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 104/2019.
- Parcările necesare se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarilor.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;

- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 40% din suprafața terenului studiat prin PUZ.

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz Consiliul Județean;
- Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Maramureș
- Comisia municipală de sistematizare a circulației
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș
- Acord Tehnic A.N.I.F.;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator de proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pamânt.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- În acest sens, se va depune documentația în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 7, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.

- Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 768 din 29.06.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 525 lei, conform ordin de plata nr. 94 Banca Transilvania din 14.08.2020.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhite

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

rb. Izabella Mihaela Morth

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: BAIA MARE, STR. VALEA BORCUTULUI f.nr., JUD. MARAMUREȘ
Inițiatori:

BIZO TUDOR – ANTONEL și
BIZO ALEXANDRA

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiarii solicită introducerea terenului în intravilan, cu atribuirea destinației de locuire și funcțiuni complementare, respectiv asigurarea accesului, a utilităților și stabilirea indicatorilor urbanistici pentru parcela studiată

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 33/11.09.2020 eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatorii au în proprietate terenurile din Baia Mare, Str. Valea Borcutului f.nr., Jud. Maramureș, notate în

- C.F. nr. 101337, cu nr. CAD. 101337, în suprafață rezultată din C.F. de 600 mp;
- C.F. nr. 101347, cu nr. CAD.101347, în suprafață rezultată din C.F. de 660 mp;
- C.F. nr. 101359, cu nr. CAD. 101359, în suprafață rezultată din C.F. de 600 mp.

Suprafața totală de teren aflată în studiu pentru reglementări este de 1860 mp.

Categoria de folosință actuală a terenurilor înscrisă în cartea funciară este cea de fânață.

Funcțiunea predominantă a zonei din intravilan situată în apropierea terenului studiat, conform P.U.G. aprobat, este majoritar de locuire și funcțiuni complementare. Astfel, potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG, amplasamentul studiat este în apropiere de unitatea teritorială de referință L1b – „Locuințe individuale, de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea P+M.,,

În zona limitrofă există și documentații de urbanism zonale aprobate :

- P.U.Z. locuințe colective S+P+2E+M – aprobat cu H.C.L. nr.35/2016 prin care s-a stabilit U.T.R. L1B*- Locuințe colective și dotări aferente, - construcții realizate deja - respectiv
- P.U.Z. zonă rezidențială– aprobat cu H.C.L. nr.135/2011 prin care s-a stabilit U.T.R. pentru locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E.

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- introducerea terenului în intravilan, cu atribuirea destinației de locuire – locuințe individuale și colective mici și funcțiuni complementare;
- se vor reglementa accesul la teren și asigurarea cu utilități. Nu sunt necesare operațiuni de circulație a terenurilor .

Incinta va fi organizată corespunzător cerințelor funcționale, cu corpuri de clădiri, accesse și alei pietonale, accesse carosabile și parcuri.

Sunt studiate în prezenta documentație două variante de mobilare posibile:

-una în care se păstrează parcellarul existent și propune construirea a trei locuințe individuale în regim izolat și anexe aferente,

-una în care se preiau caracteristicile UTR-urilor stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate, pentru care se propune reparcelare în 2 loturi, fiecare pentru câte un imobil de locuințe colective D+P+2E fiecare cu maxim 10 apartamente, asigurarea de acces și parcuri pentru auturise, atât la nivelul demisolului, cât și la nivelul terenului.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Str. Valea Borcutului face parte din arealul construit colinar de pe versantul nord-vestic al localității Baia Mare, în zonă slab construită cu clădiri cu vechime mai mare de 50 de ani , dar în care fondul construit s-a densificat și extins semnificativ un ultimii 20 de ani.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului , pe laturile de vest, nord și est sunt libere de construcții. Latura sudică este adiacentă drumului de acces. Vis-a-vis de teren, există o construcție părăsită, care avut funcțiunea de anexă agricolă, cu structura din chirpici și cu regim de înălțime parter, aflată în stare avansată de degradare.

În apropierea amplasamentului nu există elemente de risc natural semnificativ care să compromită stabilitatea terenului. Totuși, se va urmări luarea măsurilor constructive necesare ca terenul să rămână în parametrii stabili actuali.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999 zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999
- - P.U.Z. locuințe colective S+P+2E+M – aprobat cu H.C.L. nr.35/2016 prin care s-a stabilit U.T.R. L1B*- Locuințe colective și dotări aferente, respectiv
- - P.U.Z. zonă rezidențială– aprobat cu H.C.L. nr.135/2011 prin care s-a stabilit U.T.R. pentru locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Imediata vecinătate este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire și anexe.

2.1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul în studiu prezintă următoarele caracteristici:

-zonă cu terenuri agricole intravilan și cu construcții preponderent de locuințe și anexe.

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare i continuare a zonei cu construcții preponderent de locuințe, atât individuale cât și colective mici (maxim 10 apartamentele în unitate).

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Amplasamentul este situat în Baia Mare, pe str. Valea Borcutului, pe partea stângă a Văii, vis-a-vis cu terenul de fotbal. Terenul este situat la cca. 200 m amonte din șosea și cca. 100 m de la ultima casă.

Vecinătățile sunt ocupate de:

- la nord: terenuri libere – fânețe;
- la vest: terenuri libere – fânețe;
- la est: terenuri libere – fânețe;
- la sud: drum de acces dinspre str. Valea Borcutului;

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

Conform studiului geotehnic nr. 1284/2020 întocmit de Întreprindere individuală Mostis Dorina Maria și a verificării la cerința Af, referat nr. 2371/2020 întocmit de ing. geolog Chiriac Roxana - Smaranda, terenul prezintă un risc geotehnic moderat.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m. Tălpile fundațiilor vor fi coborâte sub pardoseala subsolului cu cel puțin 0,80 m.

Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive.

În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizmente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Terenul studiat se află adiacent drumului de acces privat care debușează direct în strada Valea Borcutului. Amplasamentul terenului este pe latura nord-vestică a drumului.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la teren se realizează din str.Valea Borcutului, prin intermediul drumului proprietate privată comună a riveranilor. Legătura cu centrul localității este asigurată pe traseul Valea Borcutului-str.Victoriei, Bd. Independenței.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile directe sunt constituite din terenuri libere de construcții la sud-vest, nord-vest și nord-est, respectiv drum de acces pe latura sud-estică.

2.4.2.Relăționări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în zonă și, de asemenea, se încadrează în direcția de dezvoltare a localității, prin constituirea parcele dedicate construirii de locuințe.

2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenul este liber de construcții, teren fânață – extravilan.

2.4.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în zonă este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și este în stare bună, și acceptabilă, fiind un mix între construcții durabile cu maxim 30 de ani vechime, respectiv construcții de locuințe edificate, în medie, între anii 1950-1989.

2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

Pe traseul Str. Valea Borcutului se asigură accesul utilităților la proprietate. În zonă se află rețele utilitare de la care se pot asigura bransamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și CAT-TV, telefonie/internet. Serviciile publice din zona str Valea Borcutului sunt asigurate la nivelul micilor magazine de proximitate, stație pentru transportul în comun, teren de sport, grădiniță.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală spațiilor verzi în zonă este majoră, terenul proprietate privată aflat în posesia inițiatorilor fiind teren fânață.

Terenurile învecinate aflate la o distanță medie de peste 50 m au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este peste 30%.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.).

Se vor lua măsurile de protecție prevăzute în studiul geotehnic pentru perioada de execuție a lucrărilor de construcții.

2.4.8. Principalele disfuncționalități:

Zona limitrofă terenului studiat se dezvoltă ca zonă preponderent de locuințe, ceea ce duce la extinderea fondului construit dincolo de limita existentă a intravilanului, fapt care susține demersul inițiatorilor pentru întocmirea documentației de urbanism specifice prin care să se reglementeze condițiile de construire. Se impune modernizarea drumului de acces cu un gabarit și infrastructură conform legislației și normativelor în vigoare și prelungirea traseelor de utilități din str. Valea Borcutului.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă pe str. Valea Borcutului;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă este prezentă în zonă pe str. Valea Borcutului;
- Canalizarea menajeră este prezentă în zonă pe str. Valea Borcutului;
- Rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă în zonă pe str. Valea Borcutului;
- Evacuarea deșeurilor menajere se realizează prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Valea Borcutului.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limite normale pentru o zonă de locuire, fiind preponderente spațiile ocupate de zone verzi și vegetație.

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință de fâneată și este teren liber de construcții.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități umane complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura protecția mediului înconjurător, la nivelul stabilității terenului prin plantarea cu vegetație perenă, amenajarea corespunzătoare a acceselor și platformelor carosabile cu separatoare de hidrocarburi și grăsimi, pentru evitarea poulării solului.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zonă la distanță mai mică de 500m.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarei, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima prin rezolvarea urbanistică și funcțională reglementări specifice zonei de locuințe.

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor administrației, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale, creșterea veniturilor populației, crearea de locuri de muncă.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și beneficiarei și oferă soluții la problemele de acces și mobilare pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor, încadrându-se în zona cu risc geotehnic moderat.

Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală ocuparea acestei zonei tot cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELTEXT SRL- București aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenul se află în extravilan, adiacent zonei L1b. -zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc cu inițiatorul, tendința de dezvoltare a zonei, analiza situației reale din

teren precum și pe baza Planului Urbanistic General, a R.L.U. al Municipiului Baia Mare, respectiv studiul documentațiilor de urbanism –planuri urbanistice zonale- aprobate în vecinătate.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare.Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 30% din suprafața incintelor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Gabaritul drumului de acces existent este insuficient pentru asigurarea circulației auota estimate a se crea în zonă, în urma dezvoltării imobiliare. IN documentațiile de urbanism anterior aprobate în zonă se seamănă aceeași necesitate de a se realiza un gabarit care sa cuprindă 6,0 m aferent carosabilului (circulație pe doua benzi), trotuar de 1.0-1.4 m , cu rigola pluvială deschisă, respectiv traseu pentru rețelele utilitare, având în total 8,0 m.secțiune care permite fluenta circulației în bune condiții. Se recomandă, acolo unde se vor realiza imprejurimi spre frontul stradal, să se realizeze retragere a porților cu minim 1 m, pentru asigurarea accesului facil în incintă, fără să afecteze circulația stradală.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca dominantă funcțiunea de locuințe individuale sau colective mici.

Se studiază în prezenta documentație atât posibilitatea mobilării cu locuințe individuale, cât și cea cu imobile de locuințe colective mici cu maxim 10 apartamente în unitate construită. Dată fiind dimensiunea amplasamentului studiat , se diferențează clar tipul de parcelare, accese și amplasare a volumelor construite, în funcție de tipul de locuire care se va realiza – individual sau colectiv.

Pentru locuirea individuală, se propune pastrarea parcelarului existent în 3 loturi de minim 600 mp, iar pentru locuire colectivă se va reparațela terenul în maxim 2 loturi, cu suprafața minimă a fiecărui lot de 900 mp.

Volumele propuse trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente.

Se propun de asemenea amenajări cât mai permeabile ale acceselor, aleilor, parcarilor și amenajarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv.

Amenajarea parcarilor se va face strict în incinta parcelei inițiatorilor. Pentru varianta construirii de imobile de locuințe colective mici, se va folosi nivelul de demisol pentru amenajare de garaje. excluzându-se amenajare parcarilor doar la nivelul terenului.

Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente prin plantare cu vegetație perenă, de mică și medie înălțime. Acestea vor fi în suprafață minima de 40% din cea a parcelei .

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate- dacă acestea există în zonă- cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcuri. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcuri.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, iar înălțimile la cornișă a volumelor construite nu vor depăși cota distanței dintre fronturi (distanțele între construcțiile existente și cele viitoare, respectiv între noile construcții pe aceeași parcelă sunt mai mari sau egale cu 6,0 m).

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate emis și cuprinde parcelele inițiatorilor.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarele zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR – L1b* - zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente ;
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :
- Regim de înălțime D+P+2E
- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=12,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- Suprafața minimă a parcelei : 600 mp, cu front la stradă minim de 20 m pentru locuințe individuale
: 900 mp, cu front la strada minim de 30 m pentru locuințe colective mici.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 60% P.O.T. Maxim admisibil = 35%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =40% C.U.T. Maxim admisibil = 1,2

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă: Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Valea Borcutului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Valea Borcutului este posibil de extins pentru viitoarele obiective ce se vor realiza.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Valea Borcutului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Valea Borcutului, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face

-în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, pentru locuințe individuale, și

-în interiorul incintei, conform amplasamentului specificat în documentație, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, pentru locuințe colective mici.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale sau colective mici.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului și exploatarea corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor, să nu ducă la apariția de emisii accidentale a eventualelor poluanți.

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUȘĂ
PARCELARE ÎN SITUAȚIA MOBILARII CU LOCUINȚE COLECTIVE MICI MAXIM D+P+2E

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	413	22
2	Spatii verzi amenajate in incinte	744	40
3	Circulatie pietonala/platforme in incinte	706	38
4	TOTAL suprafata studiată	1860	100

BILANȚ TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUȘĂ
PARCELARE ÎN SITUAȚIA MOBILARII CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MAXIM D+P+2E

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	421,5	23
2	Spatii verzi amenajate in incinte	1116	60
3	Circulatie pietonala/platforme in incinte	322.5	17
4	TOTAL suprafata studiată	1860	100

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort al cerințelor actuale de locuire în mediul urban.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
-------------	--------------------	----------------------------------

Investitor :	Etapa I	
BIZO TUDOR – ANTONEL și BIZO ALEXANDRA	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	Lei 250 000 (cca 50 000 Eu)
	Etapa II	
BIZO TUDOR – ANTONEL și BIZO ALEXANDRA	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmui, etc.	Lei 10 000 000 lei (cca 2 000 000 Eu)
	Total	Lei 10 250 000 cca (2 050 000) Eu

Întocmit:



arh. FLORESCU OKSANA



arh. CRĂCIUN Oxana N.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AL P.U.G.

U.T.R. L-1b*

PR. NR 368/2020

**Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: BAIA MARE, STR. VALEA BORCUTULUI f.nr., JUD. MARAMUREȘ

Inițiatori:

BIZO TUDOR – ANTONEL și

BIZO ALEXANDRA

dBENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA

NICOLETA BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

L -1b *- zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității și suprafața totală a zonei reglementate este de 1860 mp.

Caracterul zonei limitrofe : ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți – având înălțimea maximă P+mansardă, P+1, respectiv locuințe colective S+P+2E+M.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt locuințe individuale/ colective mici.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat

-locuințe colective mici

-anexe și dotări complementare funcțiunii de locuire: garaje individuale aferente locuirii, foișoare, anexe pentru depozitare.

Art.-2 UTLIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe individuale/colective mici în regim de construire izolat cu regim de înălțime maxim D+ P + 2E 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;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare .
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este $D + P + 2E$;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni 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 desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.
- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- 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.

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale;
- 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 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;
- depozități de materiale refoșabile;
- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

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

Pentru edificarea de locuințe individuale:

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m;
Pentru edificarea de locuințe colective mici :
 - parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 30.0 m;
 - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,5 m și numai pe o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate comuna a riveranilor, conform extrasului CF).

- clădirile se vor retrage de la limita de proprietate față de drumul de acces cu o distanță de minim **5.0 metri**.
- Alinierea gardului parcelei studiate față de aliniament va fi la 1.5 m, pentru a se putea asigura gabaritul stradal constant de 8 m.

Art.-6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Pentru edificarea de locuințe individuale:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterala a parcelei cu minim jumătate din înălțimea 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. Pentru

edificarea de locuințe colective mici :

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterala a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 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.

Art.-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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 măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Art.-8 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 3,5 metri lățime pentru o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și capacitatea clădirilor de locuit conform P132/1993-”Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, precum și Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare aprobat prin H.C.L. 104/2019.

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe – 12,0 metri (S+ P + 2E)- măsurată din cel mai înalt punct

al clădirii față de terenul sistematizat.

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Art.-11 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 azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.-12 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.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp;

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 1.2

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 60%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 40%

ÎNTOCMIT:

Arh. Oksana FLORESCU



Arh. Oxana N. CRĂCIUN

