



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan pentru zone de locuințe”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Miron Costin FN., inițiator: ...

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2022,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 35461 din 10.08.2022, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan pentru zone de locuințe”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Miron Costin FN, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 109906, 109907 Baia Mare cu nr. cadastral 109906, 109907, Proiect nr. 421 din 2021, elaborator: BIA Oxana N. Craciun, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oksana Florescu, inițiator: ..

Solicitarea în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 35461 / 09.08.2022.

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 13/04.07.2022,
- Raportul de specialitate nr. 35461 din 10.08.2022 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z. „Introducere teren în intravilan pentru zone de locuințe”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Miron Costin FN., județul Maramureș.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

- Art. 139 și art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Introducere teren in intravilan pentru zone de locuinte”, generat de amplasamentul situat in Baia Mare pe strada Miron Costin FN, judetul Maramureș, identificat prin CF nr. 109906, 109907 Baia Mare cu nr. cadastral 109906, 109907, Proiect nr. 421 din 2021, elaborator: BIA Oxana N.Craciun ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oxana Florescu, inițiator: ..., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 -
 - Direcția Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș****Primar****Contrasemnat pentru legalitate****Jur. Lia Augustina Mureșan****Secretar general al Municipiului Baia Mare**



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 . 35461 din 10.08.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Introducere teren in intravilan pentru zone de locuinte**”, generat de amplasamentul situat in Baia Mare pe strada Miron Costin FN., Proiect nr. 421 din 2021, elaborator: BIA Oxana N.Craciun ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oksana Florescu, inițiator: Danciut Maria

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 817 din 06.07.2021 cu valabilitate până la 06.07.2023,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 13/04.07.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
 - Teritoriul studiat este parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan si este delimitat de terenuri proprietăți private, iar accesul la acesta se face de pe strada Miron Costin.
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **1225** mp partial extravilan
 - Categoria de folosință conform CF: fâneță;
- Funcțiunea propusă a terenului:

UTR - L2b- subzona locuintelor individuale

Initiator : Danciut Maria

Proiect nr. 421 din 2021, elaborator: BIA Oxana N.Craciun ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oksana Florescu.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificate prin CF. Nr. 109906, cu nr. cad. 109906, proprietar Danciut Maria, cota actuala 1/1,bun propriu și CF.Nr.109907 cu nr. cad.109907, proprietar Danciut Maria, cota actuala 1/1,bun propriu

Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan.

Folosința actuală: conform CF:fâneță ;

Caracterul zonei este de zona cu locuințe individuale.

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea

clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR - L2b- subzona locuintelor individuale

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela se consideră construibilă dacă

- are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 15 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă între clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 3 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de $D+P+1E(M)$

Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=8.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor $P+1E$ acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 65% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametru tulpinii peste 50,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) **POT maxim = 35%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

•CUT maxim propus= 1,0 mp ADC/mp teren

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz / Acord Anif
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz Direcția pentru Cultură Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Certificat de impunere fiscală
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 29.04.2022 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 17262 / 18.05.2022.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 1225 mp este cuprins parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă
UTR - L2b- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P+1E(M), RH maxim = 8 m la cornișă

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale. 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. Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

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.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

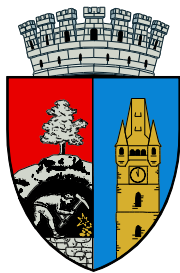
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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. / .2022

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan pentru zone de locuințe”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Miron Costin FN., județul Maramureș, inițiator: Danciut Maria

Examinând :

- Solicitarea în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 35461 / 09.08.2022,
- Avizul Arhitectului Șef nr.13 din 04.07.2022.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 16 din 20.08.2021.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan pentru zone de locuințe”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Miron Costin FN județul Maramureș, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan

Folosința actuală: conform CF : fâneață

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUZ, având ca obiectiv Locuințe Individuale

Funcțiunea propusă - UTR L2b- subzona locuințelor individuale, cu regim maxim de înălțime D+P+1E(M), RH maxim = 8 m la cornișă

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

PROPUN

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zonal „Introducere teren in intravilan pentru zone de locuinte”, generat de amplasamentul situat in Baia Mare pe strada Miron Costin FN , judetul Maramureș, Proiect nr. 421 din 2021, elaborator: BIA Oxana N.Craciun ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oksana Florescu, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



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. 28670/ 04.07.2022

Ca urmare a cererii adresate de doamna , cu domiciliul nr. , înregistrată la nr 28670 din 22.06.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 29.06.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 13 din 04.07.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal „Introducere teren in intravilan pentru zone de locuinte”, generat de amplasamentul situat in Baia Mare pe strada Miron Costin FN, judetul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant:

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

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

Terenul studiat este parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan și este delimitat de terenuri proprietăți private, iar accesul la acesta se face de pe strada Miron Costin. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ , identificate prin CF. Nr. 109906, cu nr. cad. 109906, proprietar , cota actuala 1/1, bun propriu și CF.Nr.109907 cu nr. cad.109907, proprietar , cota actuala 1/1, bun propriu.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **1225 mp**

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan

Folosința actuală: conform CF: fâneață

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

UTR - L2b- subzona locuintelor individuale

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR - L2b- subzona locuintelor individuale

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUS

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUS

- CUT maxim propus= 1,0 mp ADC/mp teren
- G.O.= 35%
- Sp.V.= 65%

Regim de înălțime maxim PROPUS

- D+P+1E(M), RH maxim = 8 m la cornișă.

Retragerea minimă față de aliniament:

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minm 5.0m

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Distanța minimă între clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 3 m

Circulații și accese:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime;

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Extinderea rețelei electrice precum și noile brânșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

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 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. 817 din 06.07.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar

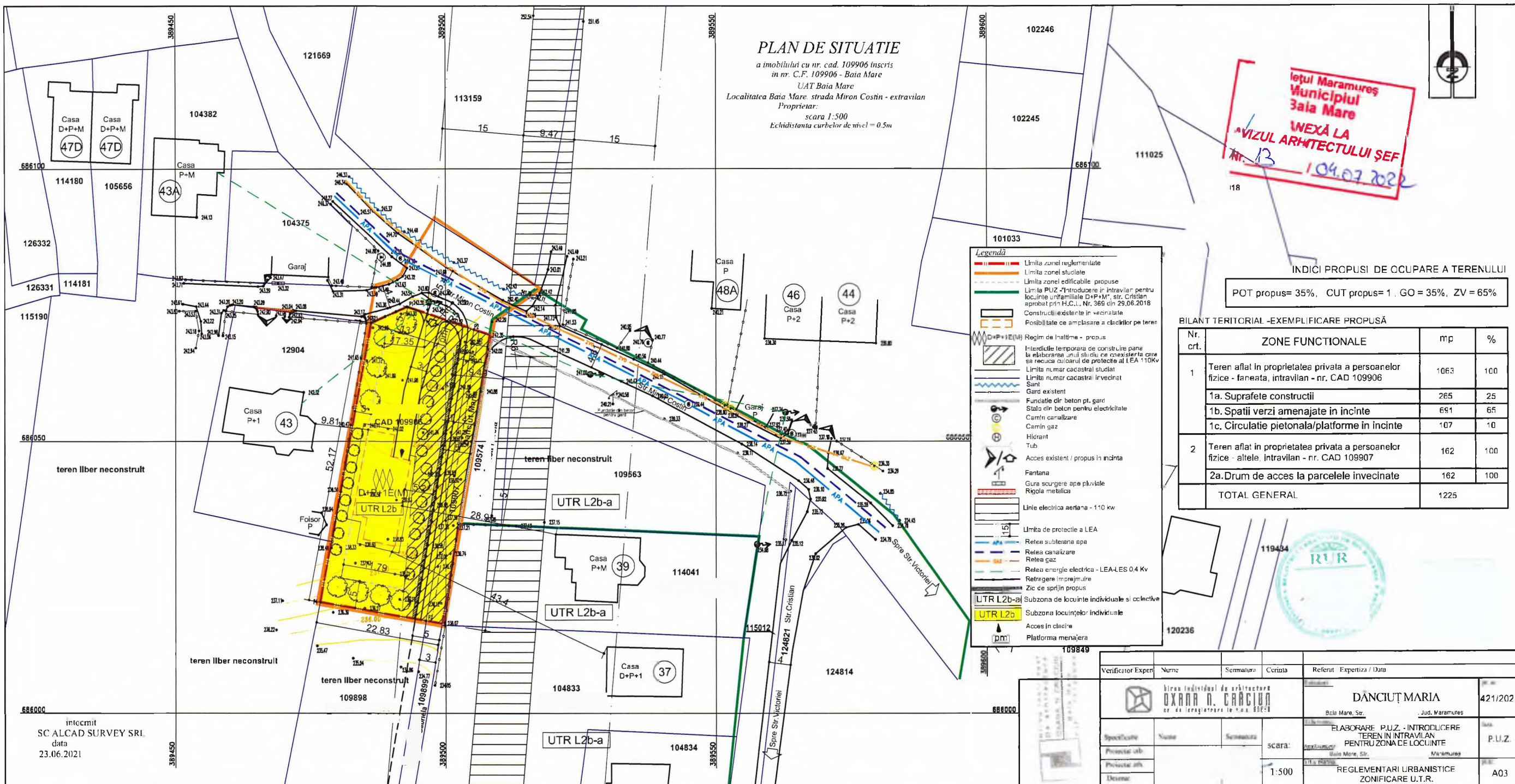
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș /

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce /



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

Amplasament: BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș

Inițiatori:

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. .

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB.

UTR -L2b – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității și este propusă pentru introducerea în intravilan.

Suprafața totală a zonei studiate este de 1225 mp.

Caracterul zonei : ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare construite în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime D+P+2.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

- locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime D+P+1E(M);
- locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii libere;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață nu depășește 200 mp ADC și care nu generează transporturi grele;
- se permite mansardarea locuințelor D+P+1 acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi;

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

- servicii profesionale și comerciale a căror suprafață depășește 200 mp ADC și care generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție de subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- curățătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități de producție care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 mașini ;
- 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:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Parcela se consideră construibilă dacă

- are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 15 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă între clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 3 m.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de $D+P+1E(M)$

Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=8.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor $P+1E$ acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Orice modificare la aspectul exterior al clădirilor se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectantului lucrării, în baza unei autorizații/aviz specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit prin soluții tehnice care nu solicită dislocări masive de teren și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia, fără terasări cu dislocări masive de teren;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .

-sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pașaje arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa și canalizare, energie electrică , gaz, telefonie, internet/TV.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

După terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenului va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G., respectiv se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime din care 0.30 cm soclu opac, dublate de gard viu.

Se interzice utilizarea metal inox la realizarea împrejmuirilor.

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

Ținându-se cont de faptul că dotările propuse deservesc funcțiunea generală de locuințe colective aferente unui complex rezidențial cu o unică administrare, se păstrează o singură unitate teritorială de

referință cu indicii urbanistici:

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

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 35%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 65%

ÎNTOCMIT:

arh. I



Arh.

