



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-construire locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn, județul Maramureș, inițiatori: ..

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. 17513 din 14.04.2022, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn., județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 19.706, cu nr. Topo. 4889/1/1 și 4890, , CF.Nr.124736,cu nr. CAD.124736, CF.Nr.123583,cu Nr.CAD. 123583 ,CF 124735 cu Nr.CAD 124735, CF nr.127374 cu Nr.CAD 127374, CF nr.127375,cu Nr.CAD 127375, CF nr.127376,cu Nr. CAD 127376 și CF nr.123582,cu Nr. CAD 123582, Proiect nr. 650 din 2020, elaborator: SC Studium SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ..

Solicitarea ... în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 17513 / 07 .04.2022

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. 2/25.03.2022,
- Raportul de specialitate nr. 17513 din 14.04.2022 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-construire locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str 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 "Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn, județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 19.706, cu nr. Topo. 4889/1/1 și 4890, , CF.Nr.124736,cu nr. CAD.124736, CF.Nr.123583,cu Nr.CAD. 123583 ,CF 124735 cu Nr.CAD 124735, CF nr.127374 cu Nr.CAD 127374, CF nr.127375,cu Nr.CAD 127375, CF nr.127376,cu Nr. CAD 127376 și CF nr.123582,cu Nr. CAD 123582, Proiect nr. 650 din 2020, elaborator: SC Studium SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ..., 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 17513 din 14.04.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale"**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn, județul Maramureș Proiect nr. 650 din 2020, elaborator: Sc Studium SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ..

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1425 din 04.11.2020 cu valabilitate până la 04.11.2022
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 2/25.03.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Miron Costin fn., fiind delimitat de strada Miron Costin la nord , la sud și vest de teren proprietate privată extravilan, iar la est de teren proprietate privată.. Accesul în zonă se face din str. Miron Costin .
- Suprafața totală a zonei studiate este de **8.125 mp**.
- Categoria de folosință conform CF: livada

Funcțiunea propusă a terenului: **L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapetei de sprijin**

Inițiator : ..

- Proiect nr. 650 din 2020, elaborator: Sc Studium SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Lavinia Strebeli.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF. Nr. 19.706, cu nr. Topo. 4889/1/1 și 4890, proprietari ., ...

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare:

Folosința actuală: conform CF : livada

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 L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeți de sprijin

Retragerea minimă față de aliniament:

Spre strada Miron Costin:

Aliniamentul existent (limita dintre proprietatea privată și strada M Costin-fără date actualizate de carte funciară - nu poate fi utilizat ca reper pentru strabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcelele adiacente străzii Miron Costin, se suprapun pe o parte din traseul străzii existente.

Reglementare aliniament:

La 4.5 m față de axul străzii existente Miron Costin (pentru a soluționa o stradă cu lățimea de 9 m); acesta constituie alinierea gardului spre stradă;

Retragere clădiri față de aliniamentul reglementat:

La o distanță cuprinsă între 5-6 m (în cazul garajelor cu acces din strada Miron Costin, retragerea întregului corp al clădirii va fi la 6 m)

Spre aleile de deservire locală (fundături):

. Alea care deservește 6 parcele:

Aliniamentul existent în baza parcelelor cadastrale nu poate fi luat ca reper pentru stabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcela cu funcțiunea de alea are lățimea de 5 m, iar prin propunerea din prezentul PUZ, se reglementează o lățime de 7 m a aleii de deservire locală (fundătură).

Retragerea construcțiilor la 3 m față de limita aleii; alinierea gardului se reglementează la limita aleii de deservire locală (fundătură);

În dreptul garajului (garajelor) realizat prin adosare la corpul clădirii sau înglobat în corpul clădirii, retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală în scopul asigurării locului de staționare / parcare / manevră;

Retragere la parcela ... între 3.2 și 3.6 m față de alea (retragere garaj la 6 m)

Retragere la parcela .. 3.2 m (retragere garaj la 6 m)

La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere în formă de L, având lățimea celor două aripi, de 7 m și de 5 m

Nu se propune conectivitatea între alea de deservire locală cu o pantă de cca 20 % și strada I.

Balla propusă pentru modernizare în cadrul PUZ învecinat la sud (inițiator ...); legătura cu un traseu pietonal va putea fi realizată pe baza acordului proprietarilor parcelelor implicate; zona este notată cu 1 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală;

. Alea care deservește una parcelă:

Se reglementează o aliniere a gardurilor spre alea, la 7 m față de limita estică a parcelei în scopul asigurării unei alei cu lățimea de 7 m

Se reglementează o aliniere a construcțiilor la 3 m față de alea de deservire

În dreptul garajului (sau garajelor), retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală

La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere de formă poligonală; există posibilitatea continuării în viitor a acestei alei (pe traseul unei cărări existente notate cu 2

pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală) – în scopul lotizării în continuare a terenului;

Pe baza unor alte documentații de urbanism din vecinătatea sudică, se va putea studia conectivitatea dintre capătul aleii 2b și aleea care face legătura dintre strada M Costin și cimitirul cu denumirea Podgorii str. Plevnei (notată cu 3 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală)

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Față de limite laterale nordice (spre versant)

Întrucât se recomandă în Studiul geotehnic să se amenajeze taluzul care rezultă înspre versant (din planeizarea terenului pe care se amplasează construcția) cu parapet de sprijin, în cazul limitelor laterale nordice, retragerea clădirilor se reglementează la minimum 4 m față de limita de proprietate;

Față de limitele laterale sudice

Retrageri cu minimum 3 m

La parcelele din extremitatea sudică a zonei, retragerea față de limita sudică a zonei studiate (care se va învecina cu strada propusă în PUZ-urile învecinate), va fi de 4 m

Față de limite posterioare

Retrageri de minimum 4 m (în funcție de interpretarea poziției parcelei față de aleea de deservire (fundătură) și față de platforma de întoarcere de la capăt

Pentru parcelele aliniate la strada M Costin, retragerea față de limita posterioară se reglementează la minimum 6 m; motivația constă în faptul că alinierea față de strada M Costin este de 5-6 m și terenul din partea posterioară a lotului nu va fi utilizat pe baza POT maxim de 35 %

Față de limitele laterale est – vest

Retragere de 3 m

Pentru una din parcelele din partea sudică, retragerea construcției se reglementează la 7 m față de limita comună dintre acestea (conform reprezentare în planșa nr. 3)

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Nu se estimează că se vor realiza clădiri anexe independente pe lângă clădirile principale ale locuințelor. De regulă, spațiile anexe vor fi grupate în clădirea locuinței.

În situația parcelelor cu suprafața minimă de 750 mp (nr. cad.), redusă datorită cedării de teren pentru lărgirea străzii), orice clădire anexă amplasată independent, va fi retrasă cu minimum 3 m față de clădirea principală.

Se vor respecta măsurile impuse de legislația de specialitate din domeniul rezistenței la foc (distanțe, accese mijloace de stingere a incendiului pe laturile construcției, materiale de construcții utilizate, măsuri compensatorii necesare solicitate prin avizele de securitate la incendiu pe baza proiectelor de construcții - DTAC și proiect tehnic).

Regim de înălțime maxim PROPUS

- **S(D)+P+M(ER)**, RH maxim = 8 m la cornișă.

Circulații și accese:

Parcelele au acces carosabil din strada Miron Costin și din aleile de deservire locală (fundături) propuse

Strada Miron Costin se propune cu un profil transversal de 9 m, cu parte carosabilă de 6 m, rigole carosabile pe ambele laturi și trotuare pentru pietoni de câte 1 m lățime, pe ambele laturi

Aleile de deservire locală (fundături) se propun cu un profil transversal de 7 m, cu parte carosabilă de 6 m și rigole carosabile pe ambele laturi (în cadrul lățimii de 6 m), inclusiv trotuar pe una din laturi – de 1 m lățime

Pentru aleea fundătură care deservește 6 parcele, se admite ca tronsonul în lungime de cca 21 m situat înspre intersecția cu strada M Costin, să aibă profilul transversal de 6.2 m (în loc de 7 m), în scopul asigurării unei lățimi de 16.4 m pentru fiecare dintre loturile situate de o parte și de alta a aleii, la intersecția cu strada M Costin; motivația constă în faptul că zona studiată este mai îngustă în partea nordică decât în partea sudică;

Având în vedere propunerea de conectare a prezentului PUZ cu planurile urbanistice zonale adiacente în partea sudică, parcelele din partea sudică vor beneficia de acces și din partea sudică, prin intermediul unei străzi de 8 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 bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,80 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată :

| FUNCTIUNI | EXISTENT | | PROPOS | |
|--|----------|---|---------|----|
| | mp | % | mp | % |
| Suprafață construită | 0 | 0 | 2843,75 | 35 |
| Căi de comunicație – carosabile și pietonale | 0 | 0 | 1218,75 | 15 |

| | | | | |
|--------------------------------|------|-----|--------|--------|
| Spații verzi | 8125 | 100 | 4062,5 | 50 |
| Total suprafață zonă de studiu | 8125 | 100 | 8125 | 100,00 |

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniul Național,
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș, privind scoaterea din circuitul agricol,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.
- Certificat de nomenclatură stradală,
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Afrezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- 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 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 30933 / 07.09.2021.

MOTIVARE**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de **8.125** mp se află în extravilanul municipiului Baia Mare.

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 L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeti de sprijin**

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

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-construire locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn, județul Maramureș, inițiator: ...

Examinând :

- Solicitarea ... în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 17513 / 07.04.2022,
- Avizul Arhitectului Șef nr.2 din 25.03.2022.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 1 din 09.02.2021.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str 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 în extravilanul municipiului Baia Mare.

Folosința actuală: conform CF: livada

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 în regim izolat/cuplat
Funcțiunea propusă - UTR- L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeti de sprijin S(D)+P+M(ER), 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

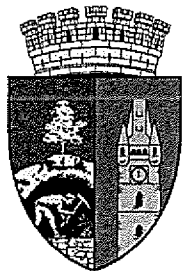
Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zonal "Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn.,., județul Maramureș, Proiect nr. 650 din 2020, elaborator: Sc Studium SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. .., 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 BAIAMARE

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

Nr. 14077/ 25.03.2022

Ca urmare a cererii adresate de domnul _____, cu domiciliul _____ înregistrată la nr 14077 din 21.03.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 23.03.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2 din 25.03.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn, județul Maramureș.

Inițiatori: _____

Proiectant: Sc Studium SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

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

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Miron Costin fn., fiind delimitat de strada Miron Costin la nord, la sud și vest de teren proprietate privată extravilan, iar la est de teren proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Miron Costin. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 19.706, cu nr. Topo. 4889/1/1 și 4890, proprietari _____

CF.Nr.124736,cu nr. CAD.124736 proprietari I _____, cota
100/699, _____, cota 100/699, _____, cota
200/699 și I _____, cota actuala 299/699,
CF.Nr.123583,cu Nr.CAD. 123583 proprietar I _____, cota actuala 1/1, CF 124735 cu
Nr.CAD 124735 proprietari _____, cota actuala 1/1,CF
nr.127374 cu Nr.CAD 127374,proprietari _____, cota actuala
1/1, CF nr.127375,cu Nr.CAD 127375,proprietar I _____, bun propriu, CF nr.127376,cu
Nr. CAD 127376,proprietari I _____, cota actuala 1/1
și CF nr.123582,cu Nr. CAD 123582,proprietari I _____
I _____ cota actuala 1/1.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de 8.125 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 în extravilanul municipiului Baia Mare

Folosința actuală: conform CF: livada

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

UTR L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeți de sprijin

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeți de sprijin

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus= 0.8 mp ADC/mp teren
- G.O.= 50%
- Sp.V.= 50%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- $S(D)+P+M(ER)$, RH maxim = 8 m la cornișă.

Retragerea minimă față de aliniament:

Spre strada Miron Costin:

Aliniamentul existent (limita dintre proprietatea privată și strada M Costin-fără date actualizate de carte funciară - nu poate fi utilizat ca reper pentru strabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcelele adiacente străzii Miron Costin, se suprapun pe o parte din traseul străzii existente.

Reglementare aliniament:

La 4.5 m față de axul străzii existente Miron Costin (pentru a soluționa o stradă cu lățimea de 9 m); acesta constituie alinierea gardului spre stradă;

Retragere clădiri față de aliniamentul reglementat:

La o distanță cuprinsă între 5-6 m (în cazul garajelor cu acces din strada Miron Costin, retragerea întregului corp al clădirii va fi la 6 m)

Spre aleile de deservire locală (fundături):

. Alea care deservește 6 parcele:

Aliniamentul existent în baza parcelelor cadastrale nu poate fi luat ca reper pentru stabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcela cu funcțiunea de alea are lățimea de 5 m, iar prin propunerea din prezentul PUZ, se reglementează o lățime de 7 m a aleii de deservire locală (fundătură).

Retragerea construcțiilor la 3 m față de limita aleii; alinierea gardului se reglementează la limita aleii de deservire locală (fundătură);

În dreptul garajului (garajelor) realizat prin adosare la corpul clădirii sau înglobat în corpul clădirii, retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală în scopul asigurării locului de staționare / parcare / manevră;

Retragere la parcela Florian N: între 3.2 și 3.6 m față de alee (retragere garaj la 6 m)

Retragere la parcela Kovacs C: 3.2 m (retragere garaj la 6 m)

La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere în formă de L, având lățimea celor două aripi, de 7 m și de 5 m

Nu se propune conectivitatea între aleea de deservire locală cu o pantă de cca 20 % și strada I. Balla propusă pentru modernizare în cadrul PUZ învecinat la sud (inițiator Șeban Al.); legătura cu un traseu pietonal va putea fi realizată pe baza acordului proprietarilor parcelelor implicate; zona este notată cu 1 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală;

. Aleea care deservește una parcelă:

Se reglementează o aliniere a gardurilor spre alee, la 7 m față de limita estică a parcelei în scopul asigurării unei alei cu lățimea de 7 m

Se reglementează o aliniere a construcțiilor la 3 m față de aleea de deservire

În dreptul garajului (sau garajelor), retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală

La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere de formă poligonală; există posibilitatea continuării în viitor a acestei alei (pe traseul unei cărări existente notate cu 2 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală) – în scopul lotizării în continuare a terenului;

Pe baza unor alte documentații de urbanism din vecinătatea sudică, se va putea studia conectivitatea dintre capătul aleii 2b și aleea care face legătura dintre strada M Costin și cimitirul cu denumirea Podgorii str. Plevnei (notată cu 3 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală)

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Față de limite laterale nordice (spre versant)

Întrucât se recomandă în Studiul geotehnic să se amenajeze taluzul care rezultă înspre versant (din planeizarea terenului pe care se amplasează construcția) cu parapet de sprijin, în cazul limitelor laterale nordice, retragerea clădirilor se reglementează la minimum 4 m față de limita de proprietate;

Față de limitele laterale sudice

Retrageri cu minimum 3 m

La parcelele din extremitatea sudică a zonei, retragerea față de limita sudică a zonei studiate (care se va învecina cu strada propusă în PUZ-urile învecinate), va fi de 4 m

Față de limite posterioare

Retrageri de minimum 4 m (în funcție de interpretarea poziției parcelei față de aleea de deservire (fundătură) și față de platforma de întoarcere de la capăt

Pentru parcelele aliniate la strada M Costin, retragerea față de limita posterioară se reglementează la minimum 6 m; motivația constă în faptul că alinierea față de strada M Costin este de 5-6 m și terenul din partea posterioară a lotului nu va fi utilizat pe baza POT maxim de 35 %

Față de limitele laterale est – vest

Retragere de 3 m

Pentru una din parcelele din partea sudică, retragerea construcției se reglementează la 7 m față de limita comună dintre acestea (conform reprezentare în planșa nr. 3)

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Nu se estimează că se vor realiza clădiri anexe independente pe lângă clădirile principale ale locuințelor. De regulă, spațiile anexe vor fi grupate în clădirea locuinței.

În situația parcelelor cu suprafața minimă de 750 mp (nr. cad.), redusă datorită cedării de teren pentru lărgirea străzii), orice clădire anexă amplasată independent, va fi retrasă cu minimum 3 m față de clădirea principală.

Se vor respecta măsurile impuse de legislația de specialitate din domeniul rezistenței la foc (distanțe, accese mijloace de stingere a incendiului pe laturile construcției, materiale de construcții utilizate, măsuri compensatorii necesare solicitate prin avizele de securitate la incendiu pe baza proiectelor de construcții - DTAC și proiect tehnic).

Circulații și accese:

Parcelele au acces carosabil din strada Miron Costin și din aleile de deservire locală (fundături) propuse

Strada Miron Costin se propune cu un profil transversal de 9 m, cu parte carosabilă de 6 m, rigole carosabile pe ambele laturi și trotuare pentru pietoni de câte 1 m lățime, pe ambele laturi

Aleile de deservire locală (fundături) se propun cu un profil transversal de 7 m, cu parte carosabilă de 6 m și rigole carosabile pe ambele laturi (în cadrul lățimii de 6 m), inclusiv trotuar pe una din laturi – de 1 m lățime

Pentru aleea fundătură care deservește 6 parcele, se admite ca tronsonul în lungime de cca 21 m situat înspre intersecția cu strada M Costin, să aibă profilul transversal de 6.2 m (în loc de 7 m), în scopul asigurării unei lățimi de 16.4 m pentru fiecare dintre loturile situate de o parte și de alta a aleii, la intersecția cu strada M Costin; motivația constă în faptul că zona studiată este mai îngustă în partea nordică decât în partea sudică;

Având în vedere propunerea de conectare a prezentului PUZ cu planurile urbanistice zonale adiacente în partea sudică, parcelele din partea sudică vor beneficia de acces și din partea sudică, prin intermediul unei străzi de 8 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 bransamente 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 23.03.2022 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. 1363 din 16.11.2021 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



LEGENDA :



zona studiată 8125 mp propusă a fi introdusă în intravilan UTR L2b2 - zona locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren pe parapeți de sprijin



strada Miron Costin propusă pentru lărgire cu un profil transversal de 9 m (conform planșei 3b, secțiunea A-A)

RH maxim = 8 m la cornișă

RH maxim S(D)+P+M (ER)

POT maxim: 35 % (Sconstruită / S parcelei)
(detalii în RLU)

CUT maxim: 0.8 (Sdesfășurată - S(D)+P+M (ER) / S parcelei)

Spații verzi 50 %

Grad de ocupare 50 %

Parcele în interiorul parcelei.

PARCELA MINIMĂ :

S= 435 mp



PUZ aprobat în vecinătatea estică



planuri urbanistice zonale din vecinătate (sud și vest) aflate în curs de avizare și aprobare - cu propuneri de conectare cu prezentul PUZ

Parcele rămase neschimbate după REPARCELARE :

995 (1) / 472 mp suprafața parcelei conform CF (numărul lotului) / suprafața lotului după scăderea circulațiilor

Parcele REZULTATE după REPARCELARE :

1941 - 1863 suprafața parcelei conform CF în prezent - **suprafața parcelei după REPARCELARE**

1744 (1) / 436 mp suprafața parcelei după scăderea circulațiilor (nr. lotului) / suprafața lotului

Suprafața de teren primită / cedată de proprietarii implicați în reconfigurarea parcelelor, este prezentată în tabelul de mai jos:

| Proprietar parcela | Suprafața parcelei conform CF (mp) | Suprafața teren cedată (-) sau primită (+) conform includerii modificărilor urmărirea consultării publice (mp) |
|--|------------------------------------|--|
| 1. Godea-Ciaba Ionuț | 559 | +100 |
| 2. Bodea Radu-Ioan | 750 | +16 |
| 3. Zaharia Gabriel | 922 | -1 |
| 4. Peter Ervin-Francis | 1941 | -78 |
| 5. Total parcela drum, din care, în cele indivize: | 699 (100 %) | -3 |
| Bodea Radu-Ioan cu soția | 100.699 (14.3 %) | (-0.715+) |
| Zaharia Gabriel cu soția | 100.699 (14.3 %) | (-0.715+) |
| Peter Ervin-Francis și | 209.699 (28.6 %) | (-1.43+) |
| Bodea Francis-Ervin cu soția | 299.699 (42.8 %) | (-2.14+) |



limite cadastrale existente



delimitare loturi - care se mențin



limite noi conform REPARCELĂRII URMARE CONSULTĂRII PUBLICE



delimitare loturi în cadrul parcelelor

① rezervare teren pentru lărgirea străzii Miron Costin la 9 m lățime

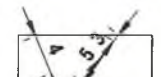
② alei de deservire locală (fundături) propuse cu lățimea de 7 m și platformă de întoarcere la capăt

③ străzi propuse în cadrul PUZ din vecinătate cu lățimea de 8 m (pentru strada J. Băla, fiind propusă lățimea de 10 m)

④ zonă verde propusă în cadrul PUZ învecinat

⑤ s=29 mp, suprafață teren propusă a face obiectul compensării parțiale a suprafeței cedate pentru înființarea străzii adiacente din partea sudică (pe baza opțiunii proprietarilor și a operațiilor cadastrale de dezlipire și alipire de parcele)

⑥ s=73 mp, suprafață teren cedată pentru a fi înființată strada din partea sudică a zonei studiate în PUZ



retrageri față de aliniamentul reglementat și retrageri față de limitele laterale / posterioare - detalii în RLU

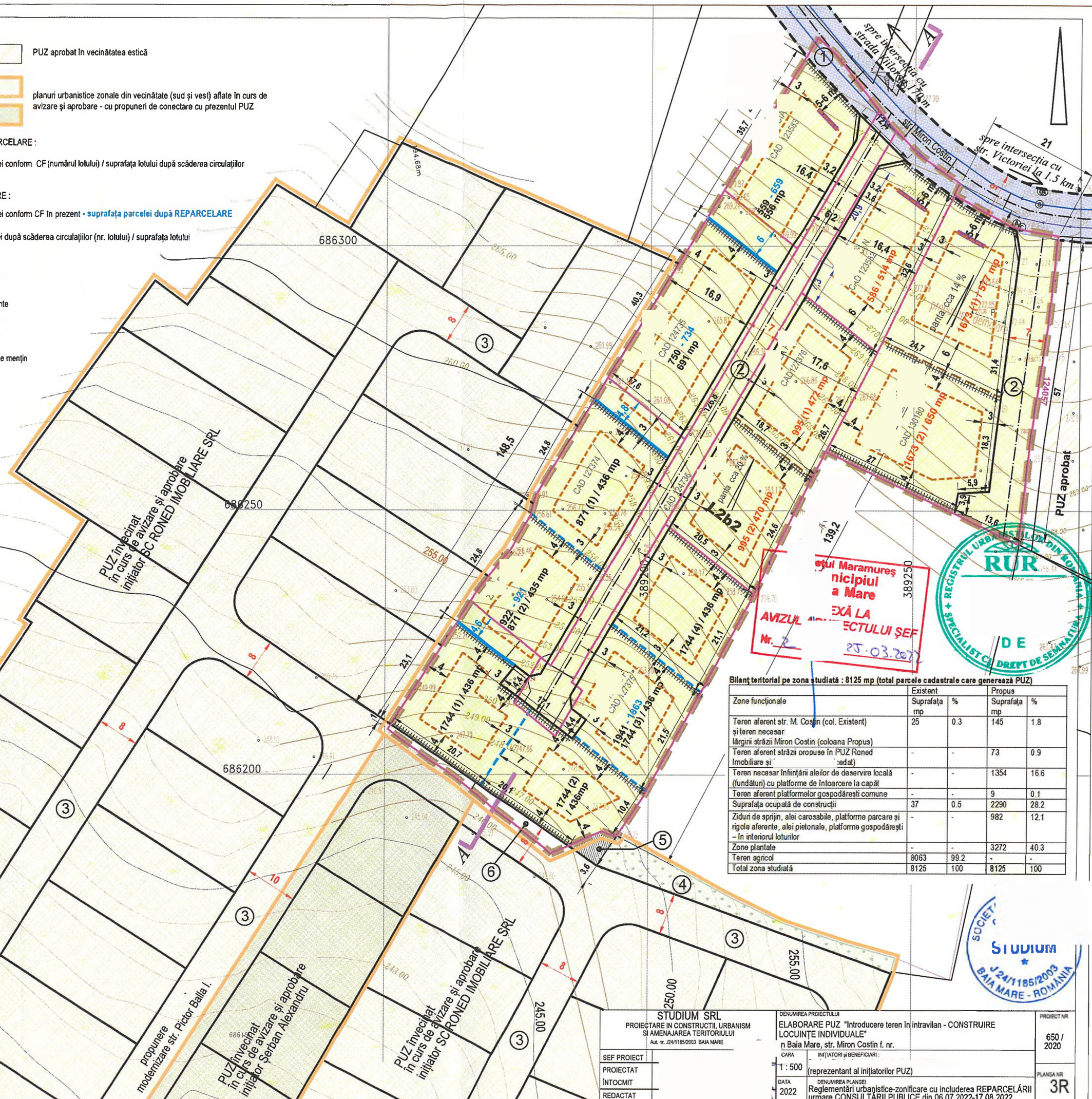


edificabil



reprezentare perete de sprijin conform Studiului geotehnic

Notă:
Reglementările din planșă reprezintă numărul maxim de parcele pe care pot fi realizate construcții.



Bilanț teritorial pe zona studiată : 8125 mp (total parcele cadastrale care generează PUZ)

| Zone funcționale | Existent Suprafața mp | % | Propus Suprafața mp | % |
|--|-----------------------------|------|---------------------------|------|
| Teren aferent str. M. Costin (col. Existent) și teren necesar lărgirii străzii Miron Costin (coloana Propus) | 25 | 0.3 | 145 | 1.8 |
| Teren aferent străzii propuse în PUZ Roned Imobiliare și | - | - | 73 | 0.9 |
| Teren necesar înființării aleilor de deservire locală (fundături) cu platforme de întoarcere la capăt | - | - | 1354 | 16.6 |
| Teren aferent platformelor gospodărești comune | - | - | 9 | 0.1 |
| Suprafața ocupată de construcții | 37 | 0.5 | 2290 | 28.2 |
| Ziduri de sprijin, alei carosabile, platforme parcare și rigole aferente, alei pietonale, platforme gospodărești - în interiorul loturilor | - | - | 982 | 12.1 |
| Zone plantate | - | - | 3272 | 40.3 |
| Teren agricol | 8063 | 99.2 | - | - |
| Total zona studiată | 8125 | 100 | 8125 | 100 |

STUDIUM SRL
PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Aut. nr. 2/41185/2003 BAIJA MARE

DENUMIRE PROIECTULUI
ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan - CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE"
n Baia Mare, str. Miron Costin f. nr.
CĂRĂ
INITIATORII ȘI BENEFICIARI :
1 : 500
(reprezentant al inițiatorilor PUZ)
DATA
2022
DENUMIRE PLANȘĂ
Reglementări urbanistice-zonificare cu includerea REPARCELĂRII
urmăre CONSULTĂRII PUBLICE din 06 07 2022-17 08 2022

PROIECT NR
650 /
2020
PLANȘA NR
3R



STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel: 0745779396; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 650 / 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant elaborării documentației :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE" în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN.

Zonificare funcțională :

Se propune :

Atribuirea UTR L2b2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM
IZOLAT DE CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE TEREN CU PARAPETI DE SPRIJIN

- pentru suprafața de teren din extravilan propusă a fi introdusă în intravilan
S=8125 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU L2b2

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- parcelare în loturi cu suprafața minimă de 435 mp în vederea construirii de locuințe individuale – pentru parcela cu suprafața de 1941mp (conform CF)
- divizare în două loturi (opțional) – pentru parcelele cu suprafețe de 922 mp, 995 mp și 1673 mp (conform CF)
- amenajarea terenului din cadrul parcelei cu privire la planeizarea suprafeței care urmează a fi construită și la configurarea taluzului care rezultă

- amenajarea laturii dinspre versant a terenului, cu parapet de sprijin, în conformitate cu prevederile din studiul geotehnic la faza PUZ și cu aprofundarea studiului geotehnic la faza de construire a obiectivelor, pe baza proiectelor tehnice care vor fi propuse

- construire locuințe individuale cu regim izolat

- construire clădiri anexe cu funcțiune de depozitare (inclusiv garaj) sau de hobby, amenajări pentru recreere (piscină), amplasate : 1. adosat corpului clădirii locuinței; sau 2. în construcție independentă cu respectarea distanței de 3 m față de clădirea locuinței

- construire amenajări de grădină (chioșc, umbrar etc)

Studiul geotehnic de la faza PUZ va fi detaliat la faza DTAC.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

- pe parcelele cu o suprafață minimă de 700 mp, se admite amenajarea în cadrul clădirii de locuit, a unei structuri de primire pentru maximum 5 locuri cazare – persoane aflate la muncă în localitate sau persoane în tranzit (cu asigurarea locurilor de parcare necesare, în interiorul parcelei)

- în cadrul clădirilor de locuit, se admite funcționarea într/o cameră de tip birou a unui sediu de firmă al proprietarului locuinței – în care activitatea este de coordonare prin telefon, internet, activitate care nu necesită angajare de personal, transport persoane, depozitare, orice adaus care ar putea aduce prejudicii spațiului locuirii

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - o Funcțiuni comerciale, servicii profesionale
 - o Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus
 - o 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 configurare a clădirilor

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcelele care inițiază PUZ, nu fac parte dintr/o lotizare realizată pe baza unui PUZ. Au făcut obiectul contractelor successive de vânzare – cumpărare. Au suprafețe diferite. Prezentul PUZ are sarcina de a contribui la o mobilare cât mai omogenă posibilă a zonei, ținând cont de propunerile de construire ale proprietarilor.

Respectarea RGU art. 30 - parcelarea :

Definiția PARCELĂRII = divizare în minimum 4 loturi alăturate construibile (cu front la stradă de minimum 12 m, cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei).

În prezentul PUZ, din totalul de 7 parcele, una parcelă îndeplinește condiția de a fi divizată în 4 loturi adiacente. Aceste loturi respectă prevederile RGU cu privire la dimensiunea lățimii și a adâncimii, având în vedere că două dintre acestea sunt grupate în jurul platformei de întoarcere a aleii de deservire locală – care prezintă două aripi dispuse în L.

Divizarea parcelelor de 922 mp, 995 mp și 1673 mp în câte 2 loturi, nu constituie o parcelare. În concluzie, nu este necesară respectarea relației dintre lățimea și adâncimea unei astfel de parcele.

Parcela minimă:
435 mp

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

1. Spre strada Miron Costin:

Aliniamentul existent (limita dintre proprietatea privată și strada M Costin-fără date actualizate de carte funciară - nu poate fi utilizat ca reper pentru strabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcelele adiacente străzii Miron Costin, se suprapun pe o parte din traseul străzii existente.

Reglementare aliniament:

- La 4.5 m față de axul străzii existente Miron Costin (pentru a soluționa o stradă cu lățimea de 9 m); acesta constituie alinierea gardului spre stradă;

Retragere clădiri față de aliniamentul reglementat:

- La o distanță cuprinsă între 5-6 m (în cazul garajelor cu acces din strada Miron Costin, retragerea întregului corp al clădirii va fi la 6 m)

2. Spre aleile de deservire locală (fundături):

2a. Alea care deservește 6 parcele:

Aliniamentul existent în baza parcelelor cadastrale nu poate fi luat ca reper pentru stabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcela cu funcțiunea de alea are lățimea de 5 m, iar prin propunerea din prezentul PUZ, se reglementează o lățime de 7 m a aleii de deservire locală (fundătură).

- Retragerea construcțiilor la 3 m față de limita aleii; alinierea gardului se reglementează la limita aleii de deservire locală (fundătură);
- În dreptul garajului (garajelor) realizat prin adosare la corpul clădirii sau înglobat în corpul clădirii, retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală în scopul asigurării locului de staționare / parcare / manevră;
- Retragere la parcela Florian N: între 3.2 și 3.6 m față de alea (retragere garaj la 6 m)
- Retragere la parcela Godja – Ciaba I.: 3.2 m (retragere garaj la 6 m)
- La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere
- Nu se propune conectivitatea între alea de deservire locală cu o pantă de cca 20 % și strada I. Balla propusă pentru modernizare în cadrul planurilor urbanistice zonale învecinate la sud (inițiatori Șeban Al. și Roned Imobiliare); legătura cu un traseu pietonal va putea fi realizată pe baza acordului proprietarilor parcelelor implicate; zona este notată cu 1 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală;

2b. Alea care deservește una parcelă:

- Se reglementează o aliniere a gardurilor spre alea, la 7 m față de limita estică a parcelei în scopul asigurării unei alei cu lățimea de 7 m
- Se reglementează o aliniere a construcțiilor la 3 m față de alea de deservire

- În dreptul garajului (sau garajelor), retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală
- La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere de formă poligonală; există posibilitatea continuării în viitor a acestei alei (pe traseul unei cărări existente notate cu 2 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală) – în scopul lotizării în continuare a terenului;
- Pe baza unor alte documentații de urbanism din vecinătatea sudică, se va putea studia conectivitatea dintre capătul aleii 2 și alea care face legătura dintre strada M Costin și cimitirul cu denumirea Podgorii str. Plevnei (notată cu 3 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală)

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

1. Față de limite laterale nordice (spre versant)

Întrucât se recomandă în Studiul geotehnic să se amenajeze taluzul care rezultă înspre versant (din planeizarea terenului pe care se amplasează construcția) cu parapet de sprijin, în cazul limitelor laterale nordice, retragerea clădirilor se reglementează la minimum 4 m față de limita de proprietate;

2. Față de limitele laterale sudice

- Retrageri cu minimum 3 m
- La parcelele din extremitatea sudică a zonei, retragerea față de limita sudică a zonei studiate (care se va învecina cu strada propusă în PUZ-urile învecinate), va fi de 4 m

3. Față de limite posterioare

- Retrageri de minimum 4 m (în funcție de interpretarea poziției parcelei față de alea de deservire (fundătură) și față de platforma de întoarcere de la capăt
- Pentru parcelele aliniate la strada M Costin, retragerea față de limita posterioară se reglementează la minimum 6 m; motivația constă în faptul că alinierea față de strada M Costin este de 5-6 m și terenul din partea posterioară a lotului nu va fi utilizat pe baza POT maxim de 35 %

4. Față de limitele laterale est – vest

Retragere de 3 m

- Pentru una din parcelele din partea sudică, retragerea construcției se reglementează la 7 m față de limita comună dintre acestea (conform reprezentare în planșa nr. 3)

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

Nu se estimează că se vor realiza clădiri anexe independente pe lângă clădirile principale ale locuințelor. De regulă, spațiile anexe vor fi grupate în clădirea locuinței. În situația parcelelor cu suprafața minimă de 750 mp (nr. cad.), redusă datorită cedării de teren pentru lărgirea străzii), orice clădire anexă amplasată independent, va fi retrasă cu minimum 3 m față de clădirea principală.

Se vor respecta măsurile impuse de legislația de specialitate din domeniul rezistenței la foc (distanțe, accese mijloace de stingere a incendiului pe laturile construcției, materiale

de construcții utilizate, măsuri compensatorii necesare solicitate prin avizele de securitate la incendiu pe baza proiectelor de construcții - DTAC și proiect tehnic).

Art. 8. Circulații și accese :

- Parcelele au acces carosabil din strada Miron Costin și din aleile de deservire locală (fundături) propuse
- Strada Miron Costin se propune cu un profil transversal de 9 m, cu parte carosabilă de 6.50 m, rigole carosabile pe ambele laturi (în lățimea de 6.5 m) și trotuare pentru pietoni de câte 1.25 m lățime (cu soclurile gardurilor în lățimea de 1.25m), pe ambele laturi
- Aleile de deservire locală (fundături) se propun cu un profil transversal de 7 m, cu parte carosabilă de 6 și rigole carosabile pe ambele laturi (în cadrul lățimii de 6 m), inclusiv trotuar pe una din laturi – de 1 m lățime
- Pentru aleea fundătură care deservește 6 parcele, se admite ca tronsonul în lungime de cca 21 m situat înspre intersecția cu strada M Costin, să aibă profilul transversal de 6.2 m (în loc de 7 m), în scopul asigurării unei lățimi de 16.4 m pentru fiecare dintre loturile situate de o parte și de alta a aleii, la intersecția cu strada M Costin; motivația constă în faptul că zona studiată este mai îngustă în partea nordică decât în partea sudică;
- Având în vedere propunerea de conectare a prezentului PUZ cu planurile urbanistice zonale adiacente în partea sudică, parcelele din partea sudică vor beneficia de acces și din partea sudică, prin intermediul unei străzi de 8 m lățime;

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;
- numărul de garaje / parcaje pe parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:
- - - 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
- - - 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp
- - - 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp
- - - la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori
- în cazul în care în spațiul clădirii va funcționa o structură de primire (cu maximum 5 locuri cazare), vor fi asigurate spațiile de garare / parcare

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim de înălțime maxim S(D)+P+M(ER)
- RH maxim = 8 m la cornișă față de cota terenului amenajat în incintă

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

Considerații privind aspectul exterior al clădirilor de locuințe existente în zonele învecinate amplasamentului studiat:

Zona studiată nu are vecinătăți imediate cu construcții. Cele mai apropiate clădiri vizibile sunt situate la 150 m spre vest, la o cotă superioară a străzii Miron Costin:

- Ambele clădiri cu volumetrie monobloc :
- - - prima, cu parter cu acoperiș terasă, cu etaj retras, linia dominantă fiind orizontală, cu goluri rectangulare, clădirea fiind finisată cu tencuială și vopsitorie albă, aspect minimalist

- - - a doua, cu D+P+M, din materiale durabile, cu acoperiş în două ape cu înclinaţie cca 50 % (coama fiind perpendiculară pe direcţia străzii), tencuieli şi zugrăveli albe, terasă acoperită la parter şi terasă la mansardă cu acoperiş în două ape, cu coama situată la un nivel mai jos faţă de coama casei şi pozată pe aceeaşi direcţie

Clădiri de locuinţe situate în zone învecinate începând de la :

- 180 m SE pe strada M. Costin (la o cotă inferioară a străzii), clădire situată la o cotă mai joasă pe teren, dezvoltată pe orizontală, acoperiş cu pante
- 250 m SE pe strada M Costin – în continuare spre oraş
- 300 m sud S-SV spre străzile I Balla şi Plevnei, Bilţiu Dăncuş, Vida Geza, Agricola Lidia, clădiri situate la o cotă inferioară de teren (la care se accede pe teren cu pante variabile între 12 şi 20 %)

Caracteristici ale elementelor de arhitectură:

- Clădiri individuale monobloc cu volumetrie dreptunghiulară sau în L
- Clădiri individuale cu parterul mai dezvoltat
- Clădiri monobloc cu locuinţe cuplate în cadrul unui grup de 4 unităţi (în total 8 locuinţe), decalate pe înălţime pe o jumătate de nivel, cu acoperiş tip şarpantă cu înclinaţie mare, cu coama pe direcţia scurtă a locuinţei, cu ferestre în planul acoperişului
- Regim de înălţime P+M, D+P+M, D+P+I
- Clădiri cu terase ample la mansardă acoperite cu pante
- Acoperişuri tip şarpantă în majoritatea cazurilor în două ape, de înclinaţii diverse între 40 la sută şi 75 la sută, cu coama principală paralelă cu latura lungă sau cu latura scurtă a clădirii
- Acoperişuri cu pante mai plate şi ferestre în planul acoperişului
- Acoperişuri cu pante mai plate, cu logie la mansardă pe toată lungimea construcţiei, cu parter evazat acoperit cu pantă pe direcţia scurtă
- Lucarne cu acoperiş intersectat cu acoperişul clădirii sau cu acoperiş în lungul pantei clădirii
- Structuri durabile
- Finisaje la pereţi cu tencuieli, zugrăveli albe, nuanţe deschise în majoritatea cazurilor
- Parapeţi logii şi balcoane :
- - - în majoritate din lemn
- - - în cazuri mai puţine, parţial plini cu placaj piatră, parţial cu fier forjat cu ornamente
- Goluri rectangulare
- Un caz de terasă la parter cu arcade (structură din beton)
- Garduri cu soclu din beton la cotă joasă, panouri din lemn, panouri din metal; cazuri mai puţine cu socluri mai înalte (placate cu piatră decorativă) şi panouri din fier forjat ornament

Se recomandă :

- o arhitectură modernă echilibrată
- volumetriei monobloc cu demisol, parter şi mansardă sau etaj retras, decalate pe înălţime cu o jumătate de nivel sau cu un nivel (datorită pantei terenului şi amenajărilor necesare), cu forme rectangulare, terase acoperite şi descoperite, logii, balcoane acoperite
- goluri : de forme rectangulare

Clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş din materiale durabile.

Acoperișuri de tip șarpantă cu H maxim la cornișă 8 m față de cota terenului amenajat din incintă :

- - - în două sau patru ape
- - - acoperișul într-o apă se va adopta la dimensiunea de maximum 6 m a corpului de clădire
- - - înclinația pantelor va fi în concordanță cu materialul de învelitoare utilizat între 60 și 80 %

Etajul retras cu H maxim la cornișă 8 m față de cota terenului amenajat din incintă: linia care unește capătul aticului de la parter cu aticul de la etaj va avea înclinația admisă pentru înclinația pantelor al acoperiș șarpantă, între 60 și 80 %;

Cotele aticurilor de la parter și etaj retras se referă la cote la aceeași înălțime față de linia planșeului; nu se referă la înclinația unei linii care unește capătul aticului de la parter la nivelul balustradei de 90 cm (terasă în atic) și capătul aticului etajului retras (în care nu este terasă).

Materiale de finisaj:

- - - soclu:
 - - placaj piatră naturală fățuită montată fără rosturi
 - - placaj piatră artificială cu fețe netede (nu cu aspect de piatră cu părți rotunde)
 - - tencuială de soclu finisată neted
- - - pereți: tencuieli compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm
- - - profile decorative în tencuială : liniatura profilelor se va încadra în arhitectura modernă echilibrată
- - - pereți cu finisaj lemn (exemplu: pin termotratat);
- - - învelitori; tablă fățuită / țiglă de tablă / țiglă ceramică – aspect mat;
- - - tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic cu aspect de lemn
- - - parapeți balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă / plăci acrilice transparente / panouri șipci lemn termotratat similar finisaj pereți / panouri din metal (fier forjat, țevi metalice sau placă metalică perforată tratată cu vopsele rezistente la intemperii)
- - - cromatică: se vor respecta prevederile Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare architectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare – Anexa nr. 5: Paleta de culori pentru zona cartierelor cu locuințe individuale majoritare: tonuri și nuanțe de culori de fond în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive; se pot aplica accente în procent de 20 % din suprafața de fond;

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- până la data soluționării unui racord de canalizare a apelor uzate înspre sud, spre capătul străzii Pictor Balla Iozsef, se admite utilizarea de sisteme de neutralizare a apelor uzate menajere locale, individuale (bazine vidanjabile pe bază de contracte individuale cu o unitate specializată care va executa periodic operația de vidanjare și transport la stația de epurare municipală)
- 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 partea sudică a zonei studiate, cu o legătură spre strada pictor Balla Iozsef –

existentă în sud; având în vedere recomandările din studiul geotehnic, se vor amenaja pereți de sprijin înspre versant, la limita nordică a fiecărui lot de construcție; parcela adiacentă spre nord (spre versant) va avea asigurată scurgerea apelor meteorice în rigolă la baza peretelui de sprijin din aval; de asemenea, se propune amenajarea de șanțuri de gardă aferente trotuarelor de protecție ale clădirii înspre latura nordică (spre versant); apele meteorice din incinte dirijate prin șanțuri de gardă și rețele de canalizare pluvială subterane sau supraterane, vor fi conduse prin rigolele aleilor de deservire locală (fundături), spre partea sudică a zonei, făcându-se joncțiunea cu sistemul de canalizare pluvială al străzii I. Balla (stradă propusă pentru lărgire și modernizare cu un profil transversal de 10 m – în cadrul PUZ/ului învecinat la sud, inițiator Șerban Alexandru, PUZ aflat în curs de aprobare;

- condiții de neutralizare a deșeurilor:
- - - gunoiul menajer va fi colectat de pe fiecare lot și va fi transportat cu europubela în extremitatea nordică a aleilor de deservire (fundături) – pe platformă sin beton amenajată în afara circulației publice de pe strada Miron Costin, urmând a fi ridicat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor;
- - - deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor
- - - amplasamentul platformei 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, va fi asigurat pe platformă din beton, în zona intersecției străzii Miron Costin cu aleile fundături, în afara circulației publice;

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului
- se recomandă plantații care să îndeplinească :
- - rol de umbră
- - rol decorativ în incintă și pe pereții de sprijin înspre versant
- - rol de fixare a taluzurilor de pământ rezultate din planeizarea terenului de amplasament al locuinței
- - rol de protecție pentru a asigura confortul în spațiul privat al locuirii

Art. 14. Împrejmuiri

- Pentru împrejmuiri spre stradă și pentru porțile de acces, se vor utiliza elemente constructive finisate în mod similar cu finisajele propuse pentru clădirile de locuit
- Garduri spre strada Miron Costin: H maxim 1.80 m din care un soclu plin de maximum 40 cm și o parte transparentă din metal sau lemn
- Garduri spre aleile de deservire locală (fundături): H maxim 1.80 m din care :
- - - un soclu opac de maximum 90 cm (pe linia paralelă cu panta aleii) cu rol de perete de sprijin al terenului amenajat din incintă
- - - o parte transparentă din lemn sau metal
- - - se admite ca pentru un procent de maximum jumătate din lungimea gardului spre aleea fundătură, gardul să fie în întregime opac (motivația constă în

necesitatea asigurării confortului locuirii, întreruperii vizibilității dinspre alee și proprietățile vecine)

- Garduri pe limitele posterioare ale loturilor: H maxim 2.20 m din care, o parte plină de maximum 1.50 m, o parte transparentă din lemn sau metal; se admite ca pentru lungimi de maximum jumătate din lungime, gardul să fie opac
- Garduri dintre proprietăți : se va respecta modul de construire al gardului dinspre aleea de deservire; se admit porțiuni cu panouri opace cu lungimi de maximum 4 m care să alterneze cu panouri transparente dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului
35 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului
0.8 mp ADC / mp teren

Șef proiect,

Arhitect

