



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 "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13. , 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. 23633 din 20.05.2022 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13, județul Maramureș, identificat prin CF nr.117097, și CF nr.117099, Baia Mare cu nr. CAD 117097 respectiv 117099, Proiect nr. 1622 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiator:

Solicitarea doamnei, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str. Lăcătuș nr.4, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 23633 / 17.05.2022.

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. 5/29.03.2022,
- Raportul de specialitate nr. 23633 din 20.05.2022 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13., 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 "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13 județul Maramureș, identificat prin CF nr.117097, și CF nr.117099, Baia Mare cu nr. CAD117097 respectiv 117099, Proiect nr. 1622 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., 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
 -, Municipiul Baia Mare, str.Lăcătuș nr.4,
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Primar

Contrasemnat pentru legalitate

Jur. Lia Augustina Mureșan

Secretar general al Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAI A 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 . 23633 din 20.05.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT.”** generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13, județul Maramureș, Proiect nr. 1662 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiator:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1473 din 18.11.2020 cu valabilitate până la 18.11.2022,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 5/29.03.2022 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 parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, pe str. Plaiului nr.13 și este delimitat la nord de pădure, la sud de strada Plaiului , iar la est și vest de terenuri proprietate privată.
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **7278 m²**

Funcțiunea propusă a terenului:

- UTR- L3 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

Initiator Suba Agneta

Proiect nr. 1662 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF nr.117097, Baia Mare, nr.CAD 117097, proprietar, cota actuala 1/2 și CF nr.117099, Baia Mare cu nr.CAD 117099 , proprietar, cota actuala 1/2

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR-V6-zona spațiilor plantate-păduri de agrement

UTR-L1b - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă , cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansardă, P+1

Caracterul zonei este de zonă 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- L3 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Cladiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări

orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.

- 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: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții :
- parcela are suprafața minimă de 400 mp și un front de 12 m cu acces de minim 4,0 m.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 4,0 m.
- parcelarea maximă posibilă este destinată pentru 2 locuințe individuale (lot nr. 1 și nr. 10) și 4 locuințe cuplate (lot nr. 2-3-4-5-6-7-8-9) .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul de la strada Plaiului la o distanta de minim 12 metri.

Cladirile se vor alinia fata de calea de acces propusa la o distanta de 2,5 m (parcela nr 1 situata la strada Plaiului) si 5 m ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,00 metri cu conditia ca distanta pana la urmatoarea cladire sa fie 15 m .

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante de 15 metri sau se pot cupla prin alipire dar sa nu depaseasca suprafata de 225 mp cu laturi maxime de 15 m .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate .

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile in interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;

aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;

se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : D+P+E(m)

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Inaltimea maxima adimisa la cornisă : 10 m se va calcula de la fatada din aval unde inaltimea demisolului este mai mare .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 .

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
 - Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate ;
 - se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
 - se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica , tigla de beton sau tigla metalica de culoare caramiziu , maro sau gri inchis/negru .
 - garajele și anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn , sticla sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
 - ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu bariera termica alb sau imitatie lemn ;
 - paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.
 - Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor cf regulamentului ;
 - In cazul acoperisurilor cu sarpanta atat panta cat si materialul invelitorii va fi unitara la toate obiectivele propuse . Daca este adoptata varianta de acoperis in patru pante sau doua pante cu apele nord-sud sau est-vest sau o singura panta – atunci toate obiectivele cu sarpanta vor avea aceeasi tratare .
 - unghiul minim pentru constructiile cu sarpanta va fi de 30 grade .
- Structura, inchiderile si finisajele :
- Structura va fi din materiale durabile :beton , beton armat , metal sau lemn tratat ;
- Inchiderile perimetrale se vor efectua din materiale durabile si anume :
- zidarie de caramida , BCA , beton ;
- panouri mari de lemn ;
- pereti cortina ;
- fatade ventilate - placate cu aluminiu compozit sau gresii ;
- Conditia de satisfacere a cerintelor obligatorii din punct de vedere termic ;
- Finisajele exterioare :
- Tencuieli decorative siliconice ;
- Zugraveli colorate conform codurilor de culoare anexate cu proportia :
- de alb dominant peste 50% ;
- pastelat maxim 25 % ;
- accente maxim 10 %
- Tamplariile vor fi din :
- Lemn stratificat tratat natur ;
- Profile aluminiu cu bariera termica , PVC armat – alb , gri deschis , imitatie lemn sau colorat pastelat ;
- Geamurile vor fi stratificate cu posibilitati de protectie UV etc – intezise oglindirile ;
- Invelitori :
- Tip terasa necirculabila ;
- Terasa circulabila ;
- Terase inierbate ;
- Tip sarpanta cu 1-2-3-4 ape ;
- Materiale :
- Tigla ceramica ;
- Tigle de beton ;
- Tigle metalice ;

Tabla faltuite ;

Sindrile bituminoase ;

Culori :

ceramica – natur sau apropiat ;

beton – siena naturala – umbra arsa ;

metalice – gri deschis – gri închis ;

Sindrile bituminoase – siena naturala – umbra arsa – rosu englez ;

În cazul adoptării variantei de sarpanta cu acoperis terasa sau cu acoperis tip sarpanta (1-2-3-4 pante) la primul obiectiv autorizat atunci soluția adoptată va fi obligatorie la toate obiectivele .

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice existente în zona .
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor pluviale prin santuri spre sant .
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între put forat apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apă uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- Deseurile rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează în tomberoane ecologice;
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice existente în zona .
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin rigole transversale fata de calea de acces propusă spre bazine de retenție ape pluviale dispuse la fiecare platformă de parcelă .
- în cazul realizării de piscine, apă uzată va fi folosită pentru întreținerea spațiilor verzi de pe parcela beneficiarului ;
- Deseurile menajere se colectează în tomberoane ecologice cu preselectare pe tipuri de deșeu : metal , plastic , hartie/carton , sticlă , menajer . Tomberoanele vor fi amplasate la fiecare parcelă ;

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi plantate
- se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi spre strada Plaiului de maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de maxim 0.60 m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu ;
- împrejuririle perimetrice zonei studiate pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime ;
- între parcelele din interiorul zonei studiate sunt admise împrejuriri laterale doar din gard viu de înălțime medie – maxim 1,5 m ;
- sunt interzise împrejuriri spre calea de acces pentru a asigura posibilitatea de virare-întoarcere au autoturismelor sau a autovehiculelor în caz de necesitate sau aflate accidental sau sporadic în zona ;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1

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 și cuplate. 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 "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13. judetul Maramureș, inițiator:

Examinând :

- Solicitarea doamnei, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str. Lăcătuș nr.4, în calitate de proprietar, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 23633 / 17.05.2022,
- Avizul Arhitectului Șef nr.5 din 29.03.2022.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 42 din 04.12.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13., judetul 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 intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR-V6-zona spațiilor plantate-paduri de agrement

UTR-L1b - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansardă, P+1

Categoria de folosință conform CF: fâneță, pădure și curți construcții.

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 funcțiuni complementare și locuințe colective

Funcțiuni propuse :

UTR- L3 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

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

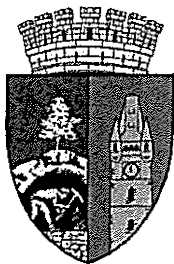
Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zonal "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13., judetul Maramureș, , Proiect nr. 1662 din 2020, elaborator: SC Ambient 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 BAI A 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. 3576/ 29.03.2022

Ca urmare a cererii adresate de doamna _____ cu domiciliul _____ str. _____ nr. _____ înregistrată la nr 3576 din 27.01.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 28.01.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 5 din 29.03.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13, județul Maramureș.

Inițiatori: _____

Proiectant: Sc Ambient SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. _____

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

Terenul studiat se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, pe str. Plaiului nr.13 și este delimitat la nord de pădure, la sud de strada Plaiului, iar la est și vest de terenuri proprietate privată. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF nr.117097, Baia Mare, nr.CAD 117097, proprietar: _____ cota actuala 1/2 și CF nr.129212, Baia Mare cu nr.CAD 129212, proprietar: _____ cota actuala 1/2

- Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox 7278 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

Pentru UTR-V6:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Pentru UTR-L1b:

- POT maxim=20%
- CUT maxim pentru înalțimi P = 0.2mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru înalțimi P+M = 0.3 mp.ADC/mp.teren
- înalțime maxima admisibila la cornise - 4.0 metri (P, P + M).

Folosința actuală: conform CF: fâneață și curți construcții

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

UTR L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU IZOLAT SI CUPLAT

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU IZOLAT SI CUPLAT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus= 1,0 mp ADC/mp teren
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- **D+P+E(M)**, RH maxim = 10 m la cornișă.

Caracteristici ale parcelelor:

parcele se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

parcele are suprafata minima de 400 mp si un front de 12 m cu acces de minim 4,0 m.

In cazul in care pe parcele se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de 1000 mp. parcele este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 4,0 m.

Retragerea minimă față de aliniament

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul de la strada Plaiului la o distanta de minim 12 metri.

Cladirile se vor alinia fata de calea de acces propusa la o distanta de 3m minim in cazul variantei cu locuinte individuale sau de 5 m in cazul variantei de mobilare cu locuinte individuale si cuplate .

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri cu conditia ca distanta pana la urmatoarea cladire sa fie 15 m .

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Cladirile vor respecta intre ele distante de 15 metri sau se pot cupla prin alipire dar sa nu depaseasca suprafata de 225 mp cu laturi maxime de 15 m

Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate .

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 28.01.2022 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.

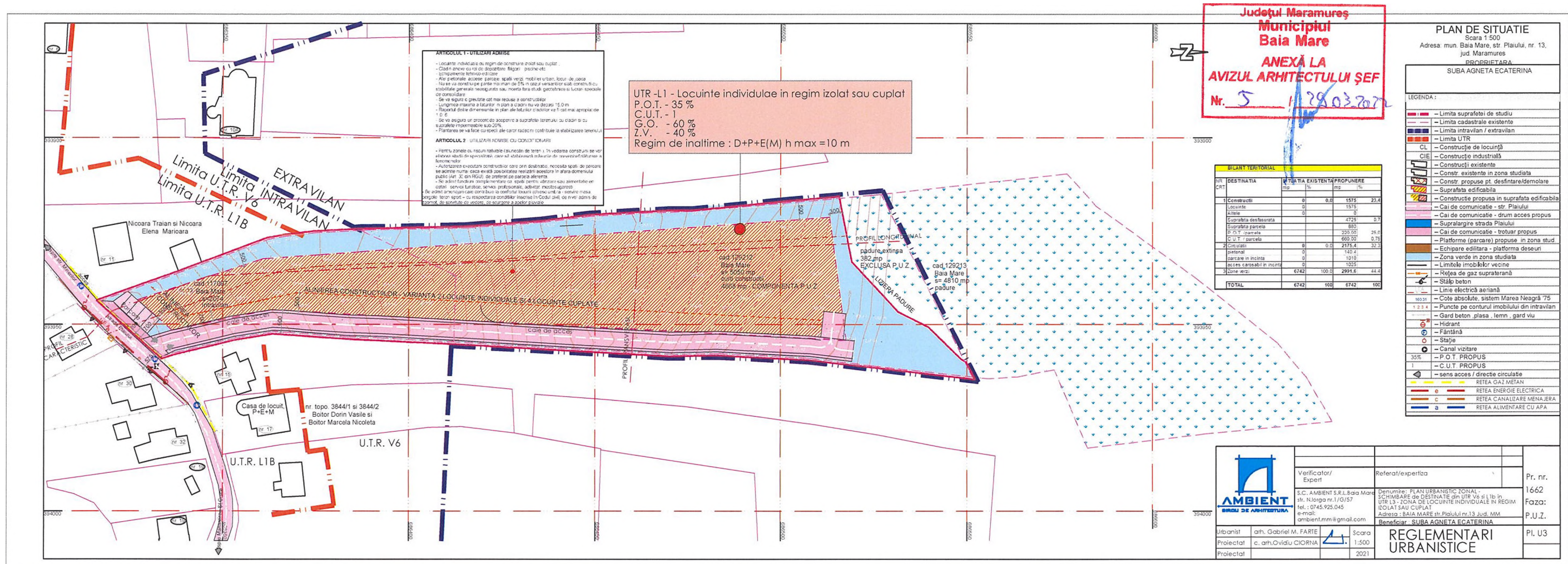
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1473 din 18.11.2019 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Chereches

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Juc. Mirela Ionce



Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



REGULAMENT

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN UTR L1
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU
CUPLAT**

Baia Mare str. Plaiului nr.13 Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures

Tel: 0745.925.045

E-mail: ambient.mm@gmail.com

Beneficiarul lucrării:

Numar proiect : 1662/2020

Data elaborarii. 2020

**U.T.R. : L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU IZOLAT SI
CUPLAT**

- Tipologia locuintelor existente in proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe gospodaresti .
- În prezent se remarcă existenta caselor traditionale care respectă principiile generale ale casei , însa dupa 1950 si mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influente urbane. ,

- c) Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă.
- d) Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe există peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
- e) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.
Restricții impuse :
- f) Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.,
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servise masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări

orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.

- 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.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **400 mp** si un front de **12 m** cu acces de minim **4,0 m**.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.
- parcelarea maxima posibila este destinata pentru 2 locuinte individuale (lot nr. 1 si nr. 10) si 4 locuinte cuplate (lot nr. 2-3-4-5-6-7-8-9) .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul de la strada Plaiului la o distanta de minim **12 metri**.
- Cladirile se vor alinia fata de calea de acces propusa la o distanta de **2,5 m** (parcela nr 1 situata la strada Plaiului) si **5 m** ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** cu conditia ca distanta pana la urmatoarea cladire sa fie **15 m** .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante de **15 metri** sau se pot cupla prin alipire dar sa nu depaseasca suprafata de **225 mp** cu laturi maxime de **15 m** .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate .

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile in interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;

- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : **D+P+E(m)**

Se considera inaltimea unui nivel conventional de **3 m**.

Inaltimea maxima admisa la cornisă : **10 m** se va calcula de la fatada din aval unde inaltimea demisolului este mai mare .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 .

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate ;
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
- se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica , tigla de beton sau tigla metalica de culoare caramiziu , maro sau gri inchis/negru .
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn , sticla sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
- ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu bariera termica alb sau imitatie lemn ;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexa, cât și pentru celelalte elemente.
- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor cf regulamentului ;
- In cazul acoperisurilor cu sarpanta atat panta cat si materialul invelitorii va fi unitara la toate obiectivele propuse . Daca este adoptata varianta de acoperis in patru pante sau doua pante cu apele nord-sud sau est-vest sau o singura panta – atunci toate obiectivele cu sarpanta vor avea aceeași tratare .
- unghiul minim pentru construcțiile cu sarpanta va fi de 30 grade .

Structura, inchiderile si finisajele :

- Structura va fi din materiale durabile :beton , beton armat , metal sau lemn tratat ;
- Inchiderile perimetrare se vor efectua din materiale durabile si anume :

- zidarie de caramida , BCA , beton ;
 - panouri mari de lemn ;
 - pereti cortina ;
 - fatade ventilate - placate cu aluminiu compozit sau gresii ;
- Conditia de satisfacere a cerintelor obligatorii din punct de vedere termic ;
- Finisajele exterioare :
- Tencuieli decorative siliconice ;
 - Zugraveli colorate conform codurilor de culori anexate cu proportia :
 - de alb dominant peste 50% ;
 - pastelat maxim 25 % ;
 - accente maxim 10 %
 - Tamplariile vor fi din :
 - Lemn stratificat tratat natur ;
 - Profile aluminiu cu bariera termica , PVC armat – alb , gri deschis , imitatie lemn sau colorat pastelat ;
 - Geamurile vor fi stratificate cu posibilitati de protectie UV etc – interzise oglindirile ;
 - Invelitori :
 - Tip terasa necirculabila ;
 - Terasa circulabila ;
 - Terasa inierbate ;
 - Tip sarpana cu 1-2-3-4 ape ;

Materiale :

 - Tigla ceramica ;
 - Tigle de beton ;
 - Tigle metalice ;
 - Tabla faltuite ;
 - Sindrile bituminoase ;

Culori :

 - ceramica – natur sau apropiat ;
 - beton – siena naturala – umbra arsa ;
 - metalice – gri deschis – gri inchis ;
 - Sindrile bituminoase – siena naturala – umbra arsa – rosu englez ;

In cazul adoptarii variantei de sarpana cu acoperis terasa sau cu acoperis tip sarpana (1-2-3-4 pante) la primul obiectiv autorizat atunci solutia adoptata va fi obligatorie la toate obiectivele .

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice existente in zona .
- noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin rigole transversale fata de calea de acces propusa spre bazine de retentie ape pluviale dispuse la fiecare platforma de parcela .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- Deseurile menajere se colecteaza in tomberoane ecologice cu preselectare pe tipuri de deșeu : metal , plastic , hartie/carton , sticla , menajer . Tomberoanele vor fi amplasate la fiecare parcela ;

[Type text]

- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi plantate
- se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi spre strada Plaiului de maxim **2,00** m înălțime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu ;
- împrejuririle perimetrice zonei studiate pot fi opace și de maxim **2,00** m înălțime ;
- între parcelele din interiorul zonei studiate sunt admise împrejuriri laterale doar din gard viu de înălțime medie – maxim 1,5 m ;
- sunt interzise împrejuriri spre calea de acces pentru a asigura posibilitatea de virare-întoarcere a autoturismelor sau a autovehiculelor în caz de necesitate sau aflate accidental sau sporadic în zonă ;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = **35%**,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 1

Sef proiect :

Intocmit :

