



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 și parcelare pentru zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn., inițiatori: și, și

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2021,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare
Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 49117 din 23.11.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan și parcelare pentru zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn., județul Maramureș, identificat prin CF nr. 129190, 129191 Baia Mare cu nr. cadastral 129190, 129191, Proiect nr. 357 din 2020, elaborator: BIA, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori: și

Solicitarea domnului cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, Bd..... în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 49117 / 23.11.2021.

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. 25/03.11.2021,
- Raportul de specialitate nr. 49117 din 23.11.2021 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 și parcelare pentru zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn., județul Maramureș.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren in intravilan și parcelare pentru zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 129190,129191 Baia Mare cu nr. cadastral 129190,129191, Proiect nr. 357 din 2020, elaborator: BIA ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori: și
..... și, 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
 -, Baia Mare, Bd..... jud.Maramureș
 -,Baia Mare, Bd....., jud.Maramureș
 - 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 . 49117 din 23.11.2020

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere teren în intravilan și parcelare pentru zonă de locuințe**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn., Proiect nr. 357 din 2020, elaborator: BIA , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. , inițiatori: și și

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 453 din 01.04.2020 cu valabilitate până la 01.04.2022,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 25/03.11.2021 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 Copalnic fn., fiind delimitat de strada Cărbunari la Nord Est și de proprietăți private la est, vest și nord , iar la sud este delimitat de strada Copalnic, de unde se și propune accesul la parcela studiată.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **4140** mp extravilan
- Categoria de folosință conform CF: arabil;

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR L2- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

Inițiatori : și și

Proiect nr. 357 din 2020, elaborator: BIA , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificate cu CF nr. 129190, 129191 Baia Mare cu nr. cadastral 129190, 129191 proprietari și soția , bun comun cota actuală 1/2 și și soția , cota actuală 1/2

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 arabil;

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 L2- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela se consideră construibilă dacă are suprafata de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20 m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 3m lățime

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 m lățime. Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor 10 m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi **P+2E**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fatadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului;

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

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

CONDITII DE ECHIPARE 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.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime medie, mică;

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 50,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

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

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

IMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști ;

Porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 1.20 mp Adc / mp teren pt.înaltimi **P+2E**

UTR D – ZONĂ CIRCULAȚII ȘI TRASEE TEHNICO-EDILITARE SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-traseu carosabil și trotuare aferente, trasee ale rețelelor subterane;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-fără obiect;

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

- fără obiect;

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

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- fără obiect;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- fără obiect;

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

- fără obiect;

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

- fără obiect;

4

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- fără obiect;

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-este interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabil și trotuare;

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- fără obiect;

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- fără obiect;

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- fără obiect;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

- fără obiect;

SECȚIUNEA II I: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 - fără obiect;

A-16 - fără obiect;

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- Delgaz SA;
- ELECTRICA SA;
- Telekom Romania Communications SA;
- Aviz SC Filiala Distribuție Energie Electrică Distribuție Transilvania Nord SA;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;

- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 09.09.2021 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 33042 / 23.09.2021.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 4140 mp este cuprins 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 reglementarilor 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 L2-** locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2 , RH maxim = 10 m la cornișă.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității. Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității. Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

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

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

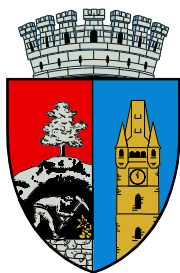
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. / . 2021

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilanul și parcelare pentru zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn, județul Maramureș, inițiatori: și, și

Examinând :

- Solicitarea dnului cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, Bd în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 49117 / 23.11.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr.25 din 03.11.2021.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 17 din 21.04.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilanul și parcelare pentru zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic 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 arabil

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

Funcțiunea propusă - UTR L2- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2 , RH Maxim la cornișă 10m

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 intravilanul și parcelare pentru zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn. , județul Maramureș, Proiect nr. 357 din 2020, elaborator: BIA ,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 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. 43285/ 03.11.2021

Ca urmare a cererii adresate de domnul _____ cu domiciliul Baia Mare, Bd. _____
20/6, înregistrată la nr 43285 din 13.10.2021 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din
data de 25.10.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului
și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 25 din 03.11.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal "**Introducere teren în intravilanul și parcelare pentru zonă de locuințe**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn, județul Maramureș.

Inițiator:

Proiectant:

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 Copalnic fn., fiind delimitat de strada Cărbunari la Nord Est și de proprietăți private la est, vest și nord, iar la sud este delimitat de strada Copalnic, de unde se și propune accesul la parcela studiată. Zona de studiu cuprinde parcelele identificate cu CF nr. 129190, 129191 Baia Mare cu nr. cadastral 129190, 129191, proprietari : _____
bun comun cota actuala 1/2 și _____ și soția _____
, cota actuala 1/2.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **4.140 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: arabil

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

UTR L2- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR L2- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

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

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- P + 2, RH maxim = 10 m la cornișă.

Retragerea minimă față de aliniament:

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

-clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri

-se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

-distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Circulații și accese:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime

Staționarea autovehiculelor:

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

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.10.2021 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. 453 din 01.04.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar

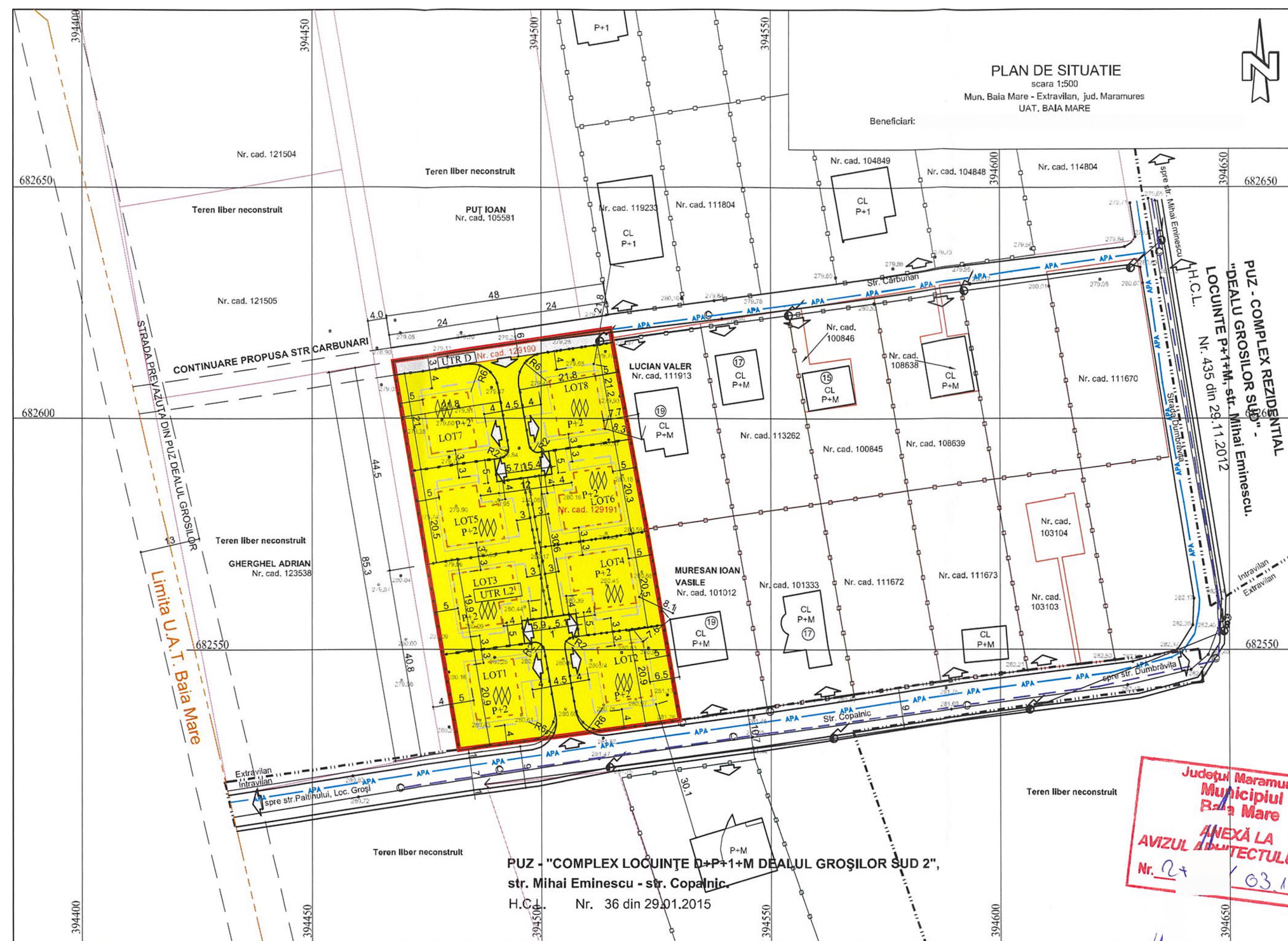
Dr. Ec. Cătălin Chețeches

Arhitect Șef

Drd. Irm. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce



**Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare**
**ANEXĂ LA
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF**
Nr. 2+ / 03.11.2021

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

PCT propus= 40% CUT propus= 1,2 GO= 70%, ZV= 30%

BILANT TERITORIAL - SITUATIE EXISTENTA

Nr.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129191	3996 mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129190	144 mp
3	TOTAL	4140 mp

- LEGENDA**
- Limita zonei studiate
 - Limita cadastrală
 - Limita intravilan
 - Limita U.A.T. Baia Mare
 - Limita edificabilă propusă
 - Propunere de parcelare
 - Drum
 - Imprejmuire existentă
 - LEA
 - Rețea electrică aeriană
 - APA
 - Rețea subterană apă
 - Stalpi beton
 - Capac apă
 - Capac bransament de apă
 - Rețea canalizare
 - Contor curent
 - Punct cota
 - Construcții existente
 - Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
 - Imprejmuire propusă
 - Zona de locuințe UTR L2
 - Zona circulației și trasee tehnico-edilitare UTR D
 - P+2
 - Regim de înălțime
 - Accese la loturi

Vederea	Expres	Nume	Scara	Critica	Referat	Expertiza / Data
<div style="text-align: center;"> <p>birou individual de arhitectură OXANA A. CRACIUN arhitect de înregistrare în Clad. 1991</p> </div>						
Specificație	Nume	Scara	scara:	ELABORARE PUZ INTRODUCERE TEREN IN EXTRAVILAN SI PARCELARE PE ZONA DE LOCUINTE		
Proiectant sub				P.L.Z.		
Proiectant				PLAN REGULAMENTARI URBANISTICI ZONIFICARE UTR		
Desene	1:500			A04		

357 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**
Amplasament: **BAIA MARE str. Copalnic, nr. 28, adiacent nr. 19, Jud. Maramureș**

Inițiatori:

din Baia Mare
str. , nr.

din Baia Mare
str.Bd. , nr

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. I
PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. I
BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

UTR L2 – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- zona L2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de sud-est a localității Baia Mare.

Suprafața totală a zonei studiate este de 4140 mp.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă.

Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foișor, barbeque, etc;

- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesii libere;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenurilor va respecta precizările facute în Regulamentul aferent P.U.G.

Față de aliniament se vor realiza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,60 cm soclu opac, dublate eventual de gard viu.

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi și opace, de maxim 2,2 m înălțime.

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

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 40%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1,2

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 70%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 30

UTR D – ZONĂ CIRCULAȚII ȘI TRASEE TEHNICO-EDILITARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă.

Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-traseu carosabil si trotuare aferente, trasee ale rețelelor subterane;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-fără obiect;

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

- fără obiect;

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

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- fără obiect;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- fără obiect;

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

- fără obiect;

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

- fără obiect;

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- fără obiect;

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-este interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabil și trotuare;

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- fără obiect;

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- fără obiect;

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- fără obiect;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

- fără obiect;

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

A-15 - fără obiect;

A-16 - fără obiect;

ÎNTOCMIT:

arh. _____

arh. _____