



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 pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., 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 și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 35844 din 08.09.2022, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificate prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, proiect nr. 341/2021, elaborator: SC ARHIHOME SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. HOREA STOIA, inițiatori: ..

Solicitarea doamnelor ..., înregistrată la nr. 35844 din 12.08.2022,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu 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, 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. 20 din 04.08.2022
- Raportul de specialitate nr. 35844 din 08.09.2022 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N...
- 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 General al 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 pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificate prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, proiect nr. 341/2021, elaborator: SC ARHIHOME SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. HOREA STOIA, 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 informarea 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 Generală Dezvoltare Publică
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator
Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Contrasemnat pt. legalitate
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Jur. Lia Augustina Mureșan



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
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 35844 din 08.09.2022

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificat prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, proiect nr. 341/2021, elaborator: SC ARHIHOME SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. HOREA STOIA, inițiatori: LEȘ MĂDĂLINA și LEȘ IULIANA

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1052 din 8.09.2021 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. Nr. 20 din 04.08.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul studiat cuprinde: parcelele proprietate privată a numitelor LEȘ MĂDĂLINA și LEȘ IULIANA, identificate prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, și este delimitat la Sud de terenul cu nr. cadastral 107368 - proprietatea domnului Florian Cosmin Gabriel, la Est de terenul cu nr. cadastral 107431 - proprietatea domnului Dolha Mircea, la Vest de terenul cu nr. cadastral 104376 proprietatea domnului Cheudan Adrian Ioan și terenul cu nr. topo 4641/1/1/1 proprietatea domnului Dolha Mircea, iar la Nord de strada Miron Costin, .
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 1982 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- proiect nr. 341/2021,
- elaborator: SC ARHIHOME SRL,
- urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. HOREA STOIA,
- inițiatori: LEȘ MĂDĂLINA și LEȘ IULIANA
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890

Funcțiunea actuală a terenului :

- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă parțial în extravilan și parțial în UTR. A1b Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.
- Funcțiuni existente în zonă, locuințe individuale.
- Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.
- Categoria de folosință a terenului, conform C.F - Baia Mare este curți-construcții, fâneată.

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

U.T.R. - L2 Subzona locuințelor individuale

UTILIZARE FUNCTIONALA**UTILIZARI ADMISE**

- funcțiunea principală: casă de locuit
- funcțiunea secundară: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, împrejurimi,

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 800 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri.
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor alinia la 11,50 m din axul străzii existente, respectiv 7,00 m de la aliniament sau se pot retrage față de aceste distanțe minime;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 15m pe nicio latură, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 3,00 m –
- spre limita de proprietate est, vest retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 5,00 metri
- În cazul unor extinderi ale unor construcții existente, retragerile laterale față de limitele de proprietate vor fi de 3,00 m, chiar dacă construcțiile existente sunt amplasate la o distanță mai mică de 3,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE 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

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice - la strada Miron Costin sau strada Cristian, direct sau prin servitute de trecere, proiectate în conformitate cu normele de apărare contra incendiilor poziționarea acceselor carosabile nu este fixă, ea se va stabili la momentul autorizării construcțiilor;
- Racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- Regim de înălțime maxim D+P+1E(M);

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- fațadele laterale și posteriore ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor; instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cabluri TV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjurătoare;
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; ele pot fi montate pe balcoane și nișe special amenajate în așa fel încât să nu devină elemente dominante și stridente;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posteriore separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0,9

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O. = 50%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 50%

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu
- Aviz Direcția de Agricultură a județului Maramureș
- Aviz – A.N.I.F. Maramureș
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica 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;
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în

- A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan
- extravilan

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

- U.T.R. - L2 Subzona locuințelor individuale

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv schimbarea funcțiunii din schimbarea UTR-ului existent din A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan în L2 Subzona locuințelor individuale și introducerea în intravilan.

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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.

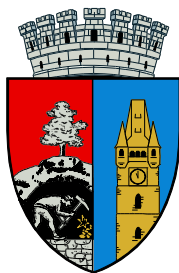
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
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. 20969 din 8.09.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., inițiatori: ...

- proiect nr. **341/2021**,
- elaborator: **SC ARHIHOME SRL**,
- urbanist cu drept de semnătură: **arh. urb. HOREA STOIA**,
- inițiatori: ...

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere 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, 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":

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

- Municipiul Baia Mare a publicat anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare-în data de 19.05.2022, pe site-ul Primăriei Municipiului Baia Mare www.baiamare.ro, și în presa locală, pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a formula eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin PUZ, materialele scrise și desenate;
- Consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) s-a făcut în perioada, 19.05.2022- 07.06.2022, asupra documentelor disponibile pe site-ul primăriei municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr.37, jud.Maramureș.
- Dezbateră publică a avut loc în data de 31.05.2022, ora 15.00 în SALA EUROPA la sediul Primăriei Baia Mare, str. Gheorghe Șincai 37

2. Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

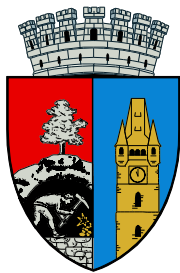
- Nu s-au înregistrat observații

3.Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:

- Nu a fost cazul.

Arhitect Șef
Drd Arh. Urb.Morth Izabella

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



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

Nr. / .2022

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., inițiatori: ...

Examinând :

Solicitarea doamnelor ..., înregistrată la nr. 35844 din 12.08.2022,

Avizul Arhitectului Șef nr. 20 din 04.08.2022

Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 21 din 20.10.2021.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., 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";

Din verificarea documentației se constată următoarele :

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan extravilan

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

U.T.R. - L2 Subzona locuințelor individuale

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv schimbarea funcțiunii din schimbarea UTR-ului existent din A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan în L2 Subzona locuințelor individuale.

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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 pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificate prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, proiect nr. 341/2021, elaborator: SC ARHIHOME SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. HOREA STOIA, 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.

Aprobarea Raportului de informarea și consultarea publicului.

Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi de 60 luni de la data adoptării hotărârii.

Includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat, în Planul Urbanistic General.

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
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. 27675 / 4.08.2022

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul _____, municipiul Baia Mare, str. _____ înregistrată la nr. 27675 din 16.06.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 20 din 04.08.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal Planului Urbanistic Zonal **INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N.,

Inițiatori:

Elaborator:

- S.C. ARHIHOME STUDIO SRL

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb.

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

- Teritoriul studiat cuprinde: parcelele proprietate privată a numitelor _____ identificate prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, și este delimitat la Sud de terenul cu nr. cadastral 107368 - proprietatea domnului _____, la Est de terenul cu nr. cadastral 107431 - proprietatea domnului _____, la Vest de terenul cu nr. cadastral 104376 proprietatea domnului _____ și terenul cu nr. topo 4641/1/1/1 proprietatea domnului _____, iar la Nord de strada Miron Costin, .
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 1982 mp.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul este cuprins parțial în extravilan și parțial în UTR. **A1b** Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.

Categoria de folosință a terenului, conform C.F - Baia Mare este curți-construcții, fânează.

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

U.T.R. - L2 Subzona locuințelor individuale**UTILIZARE FUNCTIONALA****UTILIZARI ADMISE**

- funcțiunea principală: casă de locuit
- funcțiunea secundară: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, împrejurii,

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 800 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor alinia la 11,50 m din axul străzii existente, respectiv 7,00 m de la aliniament sau se pot retrage față de aceste distanțe minime;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 15m pe nicio latură, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 3,00 m –
- spre limita de proprietate est, vest retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 5,00 metri
- În cazul unor extinderi ale unor construcții existente, retragerile laterale față de limitele de proprietate vor fi de 3,00 m, chiar dacă construcțiile existente sunt amplasate la o distanță mai mică de 3,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE 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

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice - la strada Miron Costin sau strada Cristian, direct sau prin servitute de trecere, proiectate în conformitate cu normele de apărare contra incendiilor poziționarea acceselor carosabile nu este fixă, ea se va stabili la momentul autorizării construcțiilor;
- Racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- Regim de înălțime maxim D+P+1E(M);

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple;
autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor; instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cabluri TV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; ele pot fi montate pe balcoane și nișe special amenajate în așa fel încât să nu devină elemente dominante și stridente;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0,9

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O. = 50%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 50%

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Nu este 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. 1052 din 08.09.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar

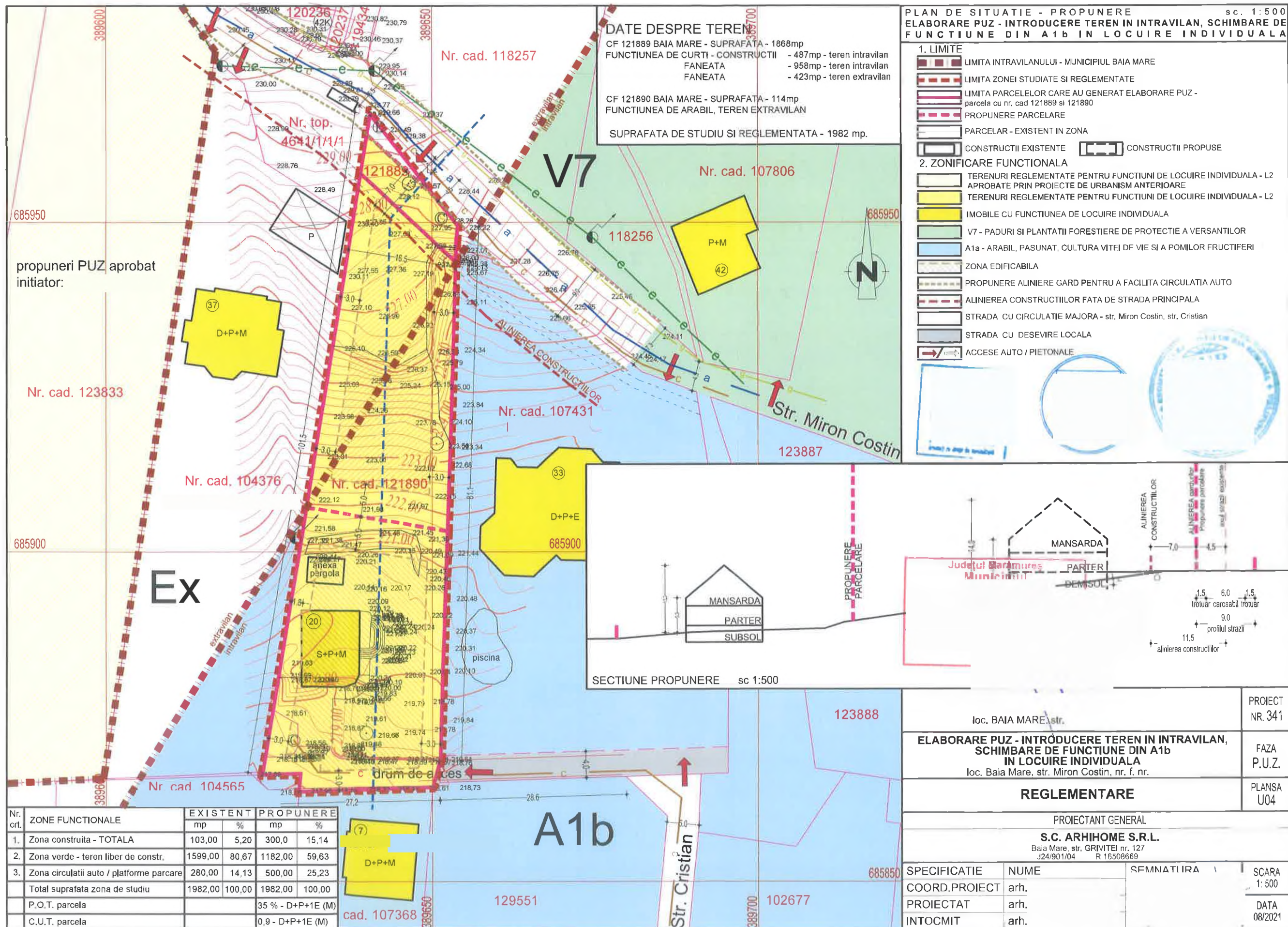
Dr. Ec. Dădălin Cherecheș

Arhitect Șef

Dr. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**

LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România

Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare

HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare

LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**

ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**

LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**

ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*) - REPUBLICARE**

LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**

CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**

LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice

LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

Legea apelor nr. 107/1996

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**

HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **121889, 121890**

Vecinătăți:

- la est: proprietate privată -
- la sud: proprietate privată –
- vest: proprietate privată
- la nord: strada

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat
2. STUDIUL GEOTEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- Zona edificabilă pentru terenul studiat
- organizarea profilului stradal
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:

- **L2 Subzona locuințelor individuale**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA L2
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- | | |
|---------|----------------------------------|
| ART. 1. | UTILIZARI ADMISE |
| ART. 2. | UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI |
| ART. 3. | UTILIZARI INTERZISE |

SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- | | |
|----------|---|
| ART. 4. | CARACTERISTICI ALE TERENULUI |
| ART. 5. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT |
| ART. 6. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR |
| ART. 7. | IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA |
| ART. 8. | CIRCULATII SI ACCESE |
| ART. 9. | STATIONALREA AUTOVEHICULELOR |
| ART. 10. | INALTIMEA MAXIMA ADMISA |
| ART. 11. | ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR |
| ART. 12. | CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA |
| ART. 13. | SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE |
| ART. 14. | IMPREJMUIRI |

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- | | |
|----------|---|
| ART. 15. | PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) |
| ART. 16 | COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) |

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** casă de locuit
- **funcțiunea secundară:** funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, împrejurii,

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 800 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile se vor alinia la 11,50 m** din axul străzii existente, respectiv **7,00 m** de la aliniament sau se pot retrage față de aceste distanțe minime;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 15m pe nicio latură,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **3,00 m** - spre limita de proprietate est, vest
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **5,00 metri**
- În cazul unor extinderi ale unor construcții existente, retragerile laterale față de limitele de proprietate vor fi de 3,00 m, chiar dacă construcțiile existente sunt amplasate la o distanță mai mică de 3,00 m

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0** metri.

ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice - la strada Miron Costin sau strada Cristian, direct sau prin servitute de trecere, proiectate în conformitate cu normele de apărare contra incendiilor
- poziționarea acceselor carosabile nu este fixă, ea se va stabili la momentul autorizării construcțiilor;
- Racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- Regim de înălțime maxim D+P+1E(M);

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor; instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cabluri TV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; ele pot fi montate pe balcoane și nișe special amenajate în așa fel încât să nu devină elemente dominante și stridente;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăcări cu cărămidă, piatră, lemn;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35%

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0,9

Întocmit,
arh.