



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 TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., inițiatori:, și

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2023,

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. 1880 din 06.03.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificat prin C.F. nr. 109849 - Baia Mare, nr. cadastral 109849, C.F. nr. 120236, nr. cadastral 120236 și C.F. nr. 120237, nr. cadastral 120237, proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori:, și,
- Solicitarea doamnei cu domiciliul în județul, municipiul, str., nr....., înregistrată sub nr. 1880 din data de 19.01.2023

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. Nr. 1 din 16.01.2023
- Raportul de specialitate nr. 1880 din 06.03.2023 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 TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, 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

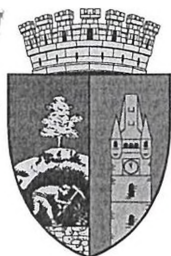
- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIJA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificat prin C.F. nr. 109849 - Baia Mare, nr. cadastral 109849, C.F. nr. 120236, nr. cadastral 120236 și C.F. nr. 120237, nr. cadastral 120237, proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., Inițiatori:, ... 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 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr.53936 / 16.01.2023

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul _____ municipiul I _____ str. _____ nr. _____ înregistrată cu nr. 53936 din 16.12.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 28.12.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1 din 16.01.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal „**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificat prin C.F. nr. 109849 - Baia Mare, nr. cadastral 109849

Inițiatori:

- _____ cu domiciliul în județul _____ municipiul _____, str. _____, nr. _____
- _____ și _____ cu domiciliul în Municipiul I _____, str. I _____

Proiectant:

- **SC PANIMPEX SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR:

- **Arh. Urb.**

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

- Teritoriul studiat cuprinde: parcela proprietate privată a numitei _____, identificată cu nr. cadastral 109849, precum și parcelele proprietate privată situată la est identificată prin nr. cadastral 120236 și nr. cadastral 120237 proprietate privată a numiților _____ și _____ inclusiv strada Miron Costin situată la sud și este delimitat la nord de parcele proprietate privată; la est și la vest de drumuri de acces; iar la sud este delimitat de strada Miron Costin (inclusiv), conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 2500 mp.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 : destinația zonei: teren extravilan.

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, fânață, curți construcții

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

L 3b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă S(D)+P pentru anexe și maxim S(D)+P+1E(M) pentru locuințe

Indicatori urbanistici propuși:

UTILIZĂRI ADMISE

- fără obiect -

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P cu următoarele condiționări:

1. - nu se va construi pe versanți slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.
5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
6. - înălțimea maximă propusă pentru locuințe individuale este S(D)+P+1(M) ;
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim 30%;
8. - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

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;
- depozități 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă se ține seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței suprafața pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m.;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5.0 m.;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).
- 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 cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa 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 5.0 metri lățime (carosabil și acostamente) pentru a se putea executa rețelele îngropate;
- accesul/ieșirea din incintă se va rezolva astfel încât să nu afecteze fluenta traficului.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcarile, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate a solicitanților;
- porțile de acces în incinta proprietății se vor retrage față de limita de proprietate cu domeniul public;
- platforma pentru pubele se vor prevedea la intrarea în incinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;
- se vor asigura câte două locuri de parcare pe platforma din fața locuinței.
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei (streașinei);
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m.).
- $RH_{maxim} = D + P + 1(M)$, înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) 8.0 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;
- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;
- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;
- se interzice folosirea inoxului la balustrade;
- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

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.

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 un arbore la fiecare 100 mp.;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi, care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri. Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire. Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini . În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre două proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate se va

obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art.2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/1991 și art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991.Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile , de-a lungul drumului public , care vor fi folosite ca supralărgiri suplimentare de depășire.Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.-planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profil transversal drum , astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțimi D+P+1(M) = 0.6 mp.ADC/mp.teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.12.2022 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. 571 din 25.05.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Dr. Arh. Urb. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism
Ing. Urb. Dr. Mișela Ionescu

PLAN DE SITUAȚIE - ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

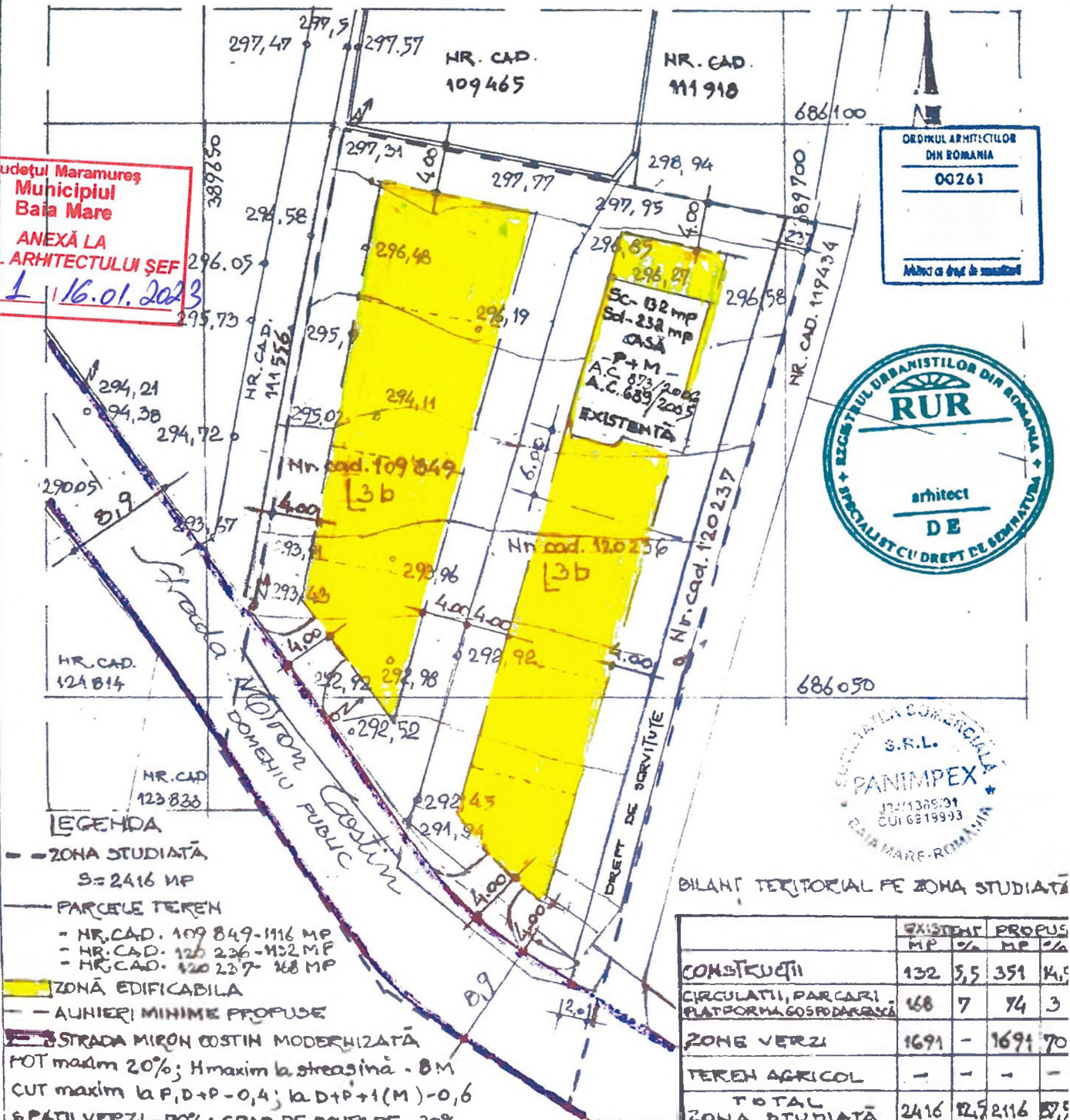
SCARA 1: 500

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXĂ LA
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 1/16.01.2023

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
00261
Mănuș cu drept de semnătură



S.R.L.
PANIMPEX
J24/1389/1991 BAIA MARE
CUI 6819993



- LEGENDA**
- ZONA STUDIATĂ
S = 2416 MP
 - PARCELE TEREN
 - NR. CAD. 109 849 - 1116 MP
 - NR. CAD. 120 236 - 1132 MP
 - NR. CAD. 120 237 - 1168 MP
 - ZONĂ EDIFICABILĂ
 - ALINIERI MINIME PROPUSE

STRADA MIRON COSTIN MODERNIZATĂ
POT maxim 20%; H maxim la streșină - 8 M
CUT maxim la P.D+P - 0,4; la D+P+1(M) - 0,6
SPATII VERZI - 70%; GRAD DE OCUPARE - 30%
PARCAJE ÎN INTERIORUL PARCELELOR
SUPRAFAȚA MINIMĂ PARCELA CONSTRUIBILĂ 500 MP
LĂȚIME STRADA MIRON COSTIN - 8,9 M ÎNTEA ALINIAMENT
CĂRBĂȘIL 6 M, TROTOARE PE AMBELE PARTI 1 M

BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATĂ

	EXISTENT MP	%	PROPUSE MP	%
CONSTRUCȚII	132	5,5	351	14,5
CIRCULAȚII, PARCARI, PLATFORMA GOSPODĂREȘI	168	7	74	3
ZONE VERZI	1691	-	1691	70
TEREN AGRICOL	-	-	-	-
TOTAL ZONA STUDIATĂ	2416	12,5	2116	87,5

NOTĂ - SUPRAFAȚĂ TOTALĂ CONSTRUCȚII
- 20% - EXISTENȚĂ ȘI PROPUȘĂ - 483 MP
- 70% - SUPRAFAȚĂ TOTALĂ CIRCULAȚII
EXISTENȚĂ ȘI PROPUȘĂ - 242 MP

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIA MARE				Initiator P.U.Z. TOMOIAGĂ MARIA Baia Mare, str. Izvoarelor, nr. 6	PROIECT NR. 1/2021
SPECIFICATIE	N U M E	SEMNATURĂ	SCALA 1:500	Titlu proiect ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN ÎNTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE Baia Mare, str. Miron Costin, F.N.	FAZA A.O. P.U.Z.
SEF PROIECT			DATA 2021	Titlu planșă REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	PLANȘA 5

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

GENERALITATI- CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune dintr-o unitate teritorială de referință:

L 3b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți , având înălțimea maximă S(D)+P pentru anexe și maxim S(D)+P+1E(M) pentru locuințe;

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților , care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
- în zona versanților este recomandat să se efectueze studii și expertize geotehnice, studii de stabilitate a versantului. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice, care să stabilească riscurile de alunecare , măsurile de stabilizare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor. Proiectantul de structură va prevedea verificarea studiului geotehnic la cerința Af, inclusiv a documentației , acolo unde consideră că este cazul;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevăderilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- fără obiect -

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 3b- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P cu următoarele condiționări:

1. - nu se va construi pe versanți slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m**.
5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
6. - înălțimea maximă propusă pentru locuințe individuale este S(D)+P+1(M) ;
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim **30%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3b - 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;
- DEPOZITĂRI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;

- platforme de precollectare 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 3b - parcela se consideră construibilă dacă se ține seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței suprafața pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **12.0 m.**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **5.0 m.**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (**2.20 m**).

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

L3b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4,0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (**2.20 m**).

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L3b - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4.0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (**2.20 m**).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L3b - 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**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3b - 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 **5.0 metri** lățime (carosabil și acostamente) pentru a se putea executa rețelele îngropate;

- accesul/ieșirea din incintă se va rezolva astfel încât să nu afecteze fluența traficului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- parcarile, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate a solicitanților;
- porțile de acces în incinta proprietății se vor retrage față de limita de proprietate cu domeniul public;
- platforma pentru pubele se vor prevedea la intrarea în incinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;

- se vor asigura câte două locuri de parcare pe platforma din fața locuinței.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3b - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7.0 m.** cu centrul pe linia cornișei (streașinei);

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea maximă a gardului (**2.20 m.**).

L3b – $RH_{maxim} = D + P + 1(M)$, înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) **8.0 metri**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3b - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;

- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;

- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;

- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;

- se interzice folosirea inoxului la balustrade;

- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;

- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3b - 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.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3b - 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 un arbore la fiecare **100 mp.**;

- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi, care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

L3b - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20 metri** și minim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.30 metri** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri. Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire. Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini . În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre două proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art.2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/1991 și art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991. Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile , de-a lungul drumului public , care vor fi folosite ca supralărgiri suplimentare de depășire. Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.-planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profil transversal drum , astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 3b - $POT_{maxim} = 20\%$

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

L 3b - CUT_{maxim} pentru anexe la înălțimi $P, D+P = 0.4 mp.ADC/mp.teren$

- CUT_{maxim} pentru locuințe individuale la înălțime $D+P+1(M) = 0.6 mp.ADC/mp.teren$

Întocmit
SC PANIMPEX SRL
Arh.

O = PANIMPEX SRL
19/09/2022 21:40:35 UTC+02



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. 1880 din 06.03.2023

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificat prin C.F. nr. 109849 - Baia Mare, nr. cadastral 109849, C.F. nr. 120236, nr. cadastral 120236 și C.F. nr. 120237, nr. cadastral 120237, proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori: și,

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 571 din 25.05.2021 și 224 din 24.02.2022 pentru elaborare PUZ,
 - A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 1/ 16.01.2023 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: parcela proprietate privată a numitei, identificată cu nr. cadastral 109849, precum și parcelele proprietate privată situate la est identificate prin nr. cadastral 120236 și nr. cadastral 120237 proprietate privată a numiților și, inclusiv strada Miron Costin situată la sud și este delimitat la nord de parcele proprietate privată; la est și la vest de drumuri de acces; iar la sud este delimitat de strada Miron Costin (inclusiv), conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
 - Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 2500 mp.
 - Funcțiunea propusă - locuințe individuale
 - proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.
 - inițiatori:,,
- Titlu asupra terenului : C.F. 109849 Baia Mare, C.F. 120236 Baia Mare, respectiv C.F. 120237 Baia Mare

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

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 : destinația zonei: teren extravilan.
- 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, fânață, curți construcții

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

- L 3b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă S(D)+P pentru anexe și maxim S(D)+P+1E(M) pentru locuințe Indicatori urbanistici propuși:

UTILIZĂRI ADMISE -

- fără obiect -

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe versanți slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
- înălțimea maximă propusă pentru locuințe individuale este S(D)+P+1(M) ;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

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;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă se ține seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței suprafața pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m.;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5.0 m.;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de

teren, dar nu mai puțin de 4,0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).

- 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 cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 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 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 5.0 metri lățime (carosabil și acostamente) pentru a se putea executa rețelele îngropate;
- accesul/ieșirea din incintă se va rezolva astfel încât să nu afecteze fluenta traficului.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcarile, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate a solicitanților;
- porțile de acces în incinta proprietății se vor retrage față de limita de proprietate cu domeniul public;
- platforma pentru pubele se vor prevedea la intrarea în incinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;
- se vor asigura câte două locuri de parcare pe platforma din fața locuinței.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei (streașinei);
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m.).
- $RH_{maxim} = D + P + 1(M)$, înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) 8.0 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;
- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn
- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;
- se interzice folosirea inoxului la balustrade;
- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

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.

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 un arbore la fiecare 100 mp.;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi, care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.
- Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire. Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini .
- În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre două proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art.2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/1991 și art.27, alin. 1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 .
- Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile , de-a lungul drumului public , care vor fi folosite ca supralărgiri suplimentare de depășire.
- Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.-planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profil transversal drum , astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+1(M) = 0.6 mp.ADC/mp.teren

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 PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999, zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.;

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 introducerea terenului din extravilan în intravilan pentru LOCUINȚE 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.

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

Director Executiv Direcția Urbanism

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

Nr. / .2023

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., inițiatori:, și

Examinând :

- Solicitarea doamnei cu domiciliul în județul ..., municipiul, str. ..., nr....., înregistrată sub nr. 1880 din data de 19.01.2023
- Avizul Consiliului Județean Maramureș nr. 2 din 13.01.2023.
- Avizul Arhitectului Șef nr. Nr. 1 din 16.01.2023.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 18 din 06.10.2021.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., 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.;

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 introducerea terenului din extravilan în intravilan pentru LOCUINȚE INDIVIDUALE

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe și 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.

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, de creștere calitativă a zonei.

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 TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificat prin C.F. nr. 109849 - Baia Mare, nr. cadastral 109849, proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., Inițiatori:, 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.

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