



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 "MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46, inițitoare: S.C. RUXIRUX S.R.L.

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. 14740 din 21.04.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46, identificat prin nr. cad. 102094 înscris în C.F. nr. 102094 Baia Mare, proiect nr. 26/2019, elaborator: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițitoare: S.C. RUXIRUX S.R.L.

Solicitarea S.C. RUXIRUX S.R.L., cu sediul în Baia Mare, str. Transilvaniei nr. 4, ap. 43, înregistrată la nr. 14740 din 17.03.2023.

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. 3 din 17.02.2023
- Raportul de specialitate nr. 14740 din 21.04.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46.
- 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

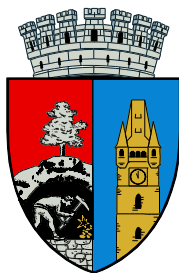
- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru “MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46, identificat prin nr. cad. 102094 înscris în C.F. nr. 102094 Baia Mare, proiect nr. 26/2019, elaborator: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițitoare: S.C. RUXIRUX S.R.L., 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
 - S.C. RUXIRUX S.R.L., Baia Mare, str. Transilvaniei nr. 4, ap. 43
 - 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. 14740 din 21.04.2023

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46, identificat prin nr. cad. 102094 înscris în C.F. nr. 102094 Baia Mare, proiect nr. 26/2019, elaborator: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițitoare: S.C. RUXIRUX S.R.L.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1498 din 16.10.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 17.02.2023 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 este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, pe strada Dragoș Vodă și este delimitat de teren proprietatea municipiului Baia Mare, la est (bloc de locuințe nr.6) și la nord (bloc de locuințe nr.6B) și de strada Dragoș Vodă spre sud și vest.
- Zona de studiu include imobilele cu nr. cad. 102094 și nr. cad. 102094C1 înscrise în C.F. nr. 102094 Baia Mare, respectiv teren cu suprafața de 813 mp și construcție P+1, proprietatea privată a **S.C. RUXIRUX S.R.L.**,
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 1860 mp, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Funcțiunea propusă - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
- Proiect nr. AED 25/2022,
- Elaborator: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.,
- Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb.,
- inițitoare: S.C. RUXIRUX S.R.L. Titlu asupra terenului : în C.F. nr. 102094 Baia Mare, nr. cad. 102094 și nr. cad. 102094-C1

Funcțiunea actuală a terenului :

a) Categoriile funcționale existente:

Conform P.U.G. - aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999:

- Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare - **U.T.R. L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**
- Folosința actuală conform CF: curți construcții, centrală termică

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

- POT maxim P+4,8 = 20 %,
- POT maxim P+3,4 = 30%.
- CUT maxim P+4,8= 1,00,
- CUT maxim P+3,4=0,8;

b.Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
Indicatori urbanistici propuși:

U.T.R. S1 - SERVICII CU ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ SPECIFICĂ

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții cu funcțiunea de servicii de intretinere corporala si alimentatie publică aferentă,
- Construcții noi si/sau extinderea construcțiilor existente;
 Construcții de locuințe colective care se incadreaza in P.O.T. max=50%; respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuinte colective.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite realizarea de locuințe individuale, cuplate, insiruite, cu respectarea prevederilor prezentului regulament de urbanism, cu incadrarea in P.O.T. max=50%;respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuinte colective.

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

Spații comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru alte servicii decat cele de intretinere corporala si alimentatie publica specifica, spatii servicii medicale, birouri, comert, invatamânt, gradinițe, cultură, locuințe colective, sport, centre S.P.A. si alte dotări aferente spații verzi, plantații de protecție, spații de joacă pentru copii;

- Circulații auto si pietonale, alei de promenadă;
- Echipamente tehnico – edilitare;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care generează trafic auto de tonaj mare/greu, sau care utilizeaza incinta pentru depozitare, sau activitati care genereaza deseuri in cantitati mari sau poluante, anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; autobaze; depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

U.T.R. = **S1** - SERVICII CU ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ SPECIFICĂ; respectând indicii urbanistici maxim admiși : P.O.T.=50%; C.U.T. = 2,5, respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuințe colective.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se va considera construibilă daca este in suprafata de minim 250mp;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor retrage fata de front, asigurând un aliniament de minim 3.00 metri pentru a permite in viitor parcare de mașini în afara circulațiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protecție, lotul fiind unul de colț clădirea se va retrage față de ambele alinamente minim 3m.
- În cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat clădiri cu fațade tratate în mod unitar pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- Toate construcțiile se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor si retelelor, delimitate conform legii.

- Se poate admite construirea chiar pe aliniament sau retrageri mai mici de 3.00m, pentru elementele care fac parte din structura de rezistență ale clădirii - stâlpi;
- În cazul extinderilor clădirilor existente extinderea pe verticala poate continua pe perimetrul clădirii existente, sau să îl depășească acolo unde este posibil;
- La etajele superioare, exclusiv parter, se pot practica console de etaj, balcoane și logii cu condiția ca proiecția acestora la sol să nu depășească limita de proprietate a terenului, maxim până la limita de proprietate.
- Nivelul subsolului se poate construi până la limita de proprietate, se vor permite realizarea de curți de lumină în vederea realizării iluminatului și a ventilației naturale;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera față de limita posterioară a parcelei - clădirea poate fi amplasată chiar pe limita de proprietate, având în vedere faptul că terenul se învecinează cu teren aflat în domeniul public;
- Retragera față de limitele laterale ale parcelei - clădirea poate fi amplasată chiar pe limita de proprietate, având în vedere faptul că terenul se învecinează cu teren aflat în domeniul public;
- În zona unde limita posterioară și laterală se învecinează cu domeniul public se poate construi pe limita de proprietate, fără acord autentic;
- În cazul extinderilor clădirilor existente extinderea pe verticala poate continua pe perimetrul clădirii existente, sau să îl depășească acolo unde este posibil, fără a depăși limita de proprietate a terenului detinut;
- La etajele superioare, exclusiv parter, se pot practica console de etaj, balcoane și logii cu condiția ca proiecția acestora la sol să nu depășească limita de proprietate a terenului, maxim până la limita de proprietate.
- Nivelul subsolului se poate construi până la limita de proprietate, se vor permite realizarea de curți de lumină în vederea realizării iluminatului și a ventilației naturale;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- Pozitionarea clădirilor se va face, astfel încât prin proiectul tehnic să fie asigurate condițiile necesare pentru funcționarea în bune condiții a funcțiunii de locuire.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces auto de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Orice construcție trebuie să satisfacă exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în normativul p118/1998
- Accesul pietonal trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările iar zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.
- Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- Pentru drumurile ce se termină în fundaturi este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- Profilele străzilor încorporează și trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea minimă de 0.80 metri.

- Se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu handicap motor, sau se vor asigura alte modalitati de facilitare a accesului prin prevederea de lifturi sau platforme automate de acces;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor de regulă, trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice și în conformitate cu prevederile H.C.L. Mun. Baia-Mare în acest sens se vor respecta prevederile HCL 104/2019, modificată cu HCL 523/2019 și HCL 59/2022;
- Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea normativelor în vigoare. funcțiunea de servicii propusă va asigura locurile de parcare necesare pentru angajați în incintă și va dispune de un loc de parcare / 4 angajați, iar pentru utilizatori se vor folosi locurile de parcare existente pe domeniul public, inclusiv parcare existentă la nordul amplasamentului studiat, cu o capacitate de 18 locuri.
- Parcarile supraterane: se vor amplasa în incinte, adiacent clădirii principale, iar caile de acces se vor amplasa perpendicular pe strazile de acces, sau să asigure o vizibilitate optimă;
- Se pot prevedea parcare auto în demisolul sau subsolul clădirilor, situație în care spațiul alocat astfel nu se va lua în calculul C.U.T.-ului;
- Pentru construcțiile cu funcțiunile de dotări/servicii, sport și agrement și restul de funcțiuni permise prin prezentul regulament se vor respecta legile și normativele în vigoare în vederea asigurării locurilor necesare de parcare auto.
- Se vor alocă minim un loc auto/apartament în cazul locuințelor colective, în corelare cu H.C.L. Mun. Baia-Mare în vigoare, care stabilește numărul minim de locuri de parcare auto aferente pentru locuințe colective;
- Se vor respecta prevederile HCL 104/2019, modificată cu HCL 523/2019 și HCL 59/2022

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime propus : $S(D)+P+3E+4E$ retras sau Mansardă

- H max la cornișă = 16 metri

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje, sau vor putea prezenta o arhitectură de avangardă cu tente moderne/contemporane, care să exprime funcțiunea clădirii;
- Clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă sau terasă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu Clădirea principală;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin aspectul exterior al acestora.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Apele uzate de tip menajer vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă în zona studiată, separată pentru ape pluviale și separată pentru ape menajere uzate.
- Apele pluviale colectate din parcuri, platforme, vor fi procesate în sistemele de preepurare separate de uleiuri și hidrocarburi, în funcție de capacitatea acestora, mai mari de 25 locuri de parcare, după care vor fi deversate în rețeaua edilitară de canalizare pluvială, prin evacuare în rețeaua publică de canalizare pluvială, care se găsește în zona.
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- In zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor. Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominanta a zonei, în care este amplasata constructia.
- Se va trata ca spatiu verde minim 20% din suprafata totala a fiecărei parcele. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înalta pentru fiecare 250,00 mp de suprafata libera pe parcela.
- Se vor amenaja plantatii de protectie, în special de-a lungul cailor de circulatie publice, si pe imprejmuire -dupa caz.

ÎMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.30 – 0,50m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- Imprejmuirile se vor realiza conform cu imprejmuirile din zonele rezidentiale.
- Pentru asigurarea protectiei incintelor de locuit se vor folosi imprejmuiri de maxim 2 m înaltime, cu un soclu opac de 0,30-0,50 m pe contur, restul fiind transparent, din metal sau lemn, dublat sau prevazut cu un gard viu.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace, pot prezenta vegetatie cataratoare, sau gard viu, cu înaltiimi de maxim 2.00 metri, masurata de la soclu opac.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. Max = 50%
- C.U.T.max = 2.5 mp. A.D.C. / mp. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 7: "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. În conformitate cu alin.8, ale aceluiași articol, prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea
- C.U.T.max = 1,2 mp. A.D.C. / mp.pentru locuinte izolate, cuplate, insiruite, colective.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență Maramureș
- Aviz AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă Română);
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ
- SC Vital SA
- DEL GAZ GRID S.A.
- S.D.E. ELECTRICA S.A.
- S.C. DRUSAL S.A.
- TELEKOM ROMANIA
- 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;
- Expertiză tehnică din care să reiasă dacă intervenția propusă afectează sau nu construcțiile existente aflate în imediata vecinătate;
- Acord autentificat al titularilor cu drept de ipotecă înscriși în CF;
- Dovada privind achitarea taxelor către 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 intravilanul municipiului Baia Mare - U.T.R. **L5** - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

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

- U.T.R. **S1** - SERVICII CU ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ SPECIFICĂ
- 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 modificare UTR din L5 în S1 servicii cu activități de întreținere corporală și alimentație publică specifică

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



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. 32241 /20.04.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Privind Planul Urbanistic Zonal "MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46

Elaborator:

SC ARCHIPLANBUILD SRL

Urbanist cu drept de semnătură:

arh. urb.

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 18 iulie 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, 18.07.2022 - 01.08.2022, 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 29.07.2022 ora 12.00 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

Director Executiv Direcția Urbanism
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 "MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46, inițiator: S.C. RUXIRUX S.R.L.

Examinând :

Solicitarea S.C. RUXIRUX S.R.L., cu sediul în Baia Mare, str. Transilvaniei nr. 4, ap. 43, înregistrată la nr. 14740 din 17.03.2023.

Avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 17.02.2023.

Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 15 din 15.04.2020.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46, 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 intravilanul municipiului Baia Mare - U.T.R. L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Folosința actuală conform CF: curți construcții, centrală termică

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

UTR S1 - SERVICII CU ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ SPECIFICĂ

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 modificare UTR din L5 în S1 servicii cu activități de întreținere corporală și alimentație publică specifică

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

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru “MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46, identificat prin nr. cad. 102094 înscris în C.F. nr. 102094 Baia Mare, proiect nr. 26/2019, elaborator: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițiator: S.C. RUXIRUX S.R.L., 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., 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.

2. Aprobarea Raportului de informarea și consultarea publicului.

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

4. 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. . 29748, 29094 / 17.02.2023

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în Baia Mare, str. _____ nr. _____ ap. _____ jud. _____, reprezentant al **S.C. RUXIRUX S.R.L.**, C.I.F. 18012334, cu sediul în Baia Mare, str. Transilvaniei nr. 4, ap. 43 înregistrată la nr. 29094 din 24.06.2022 și 29748 din 29.06.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 3 din 17.02.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal - **“MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL”** generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46 cu respectarea următoarelor condiții:

Inițiator:

- S.C. RUXIRUX S.R.L.

Elaborator:

- SC ARCHIPLANBUILD SRL

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb.

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

Teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, pe strada Dragoș Vodă și este delimitat de teren proprietatea municipiului Baia Mare, la est (bloc de locuințe nr.6) și la nord (bloc de locuințe nr.6B) și de strada Dragoș Vodă spre sud și vest.

- Zona de studiu include imobilele cu nr. cad. 102094 și nr. cad. 102094C1 înscrise în C.F. nr.124038 Baia Mare, respectiv teren cu suprafața de 813 mp și construcție P+1, proprietatea privată a **S.C. RUXIRUX S.R.L.**,
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 1860 mp, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.

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

Conform P.U.G. - aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999:

- Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare - **U.T.R. L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**
- Folosința actuală conform CF: curți construcții, centrală termică;

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

Indicatori urbanistici propuși:

U.T.R. = S1 - SERVICII CU ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ SPECIFICĂ

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZARI ADMISE

- Construcții cu funcțiunea de servicii de întreținere corporală și alimentație publică aferentă,
- Construcții noi și/sau extinderea construcțiilor existente;
Construcții de locuințe colective care se încadrează în P.O.T. max=50%; respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuințe colective.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admite realizarea de locuințe individuale, cuplate, înșiruite, cu respectarea prevederilor prezentului regulament de urbanism, cu încadrarea în P.O.T. max=50%; respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuințe colective.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

Spații comerciale (alimentare și nealimentare) spații pentru alte servicii decât cele de întreținere corporală și alimentație publică specifică, spații servicii medicale, birouri, comerț, învățământ, grădinițe, cultură, locuințe colective, sport, centre S.P.A. și alte dotări aferente spații verzi, plantații de protecție, spații de joacă pentru copii;

- Circulații auto și pietonale, alei de promenadă;
- Echipamente tehnico – edilitare;

UTILIZARI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care generează trafic auto de tonaj mare/greu, sau care utilizează incinta pentru depozitare, sau activități care generează deseuri în cantități mari sau poluante, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; autobaze; 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;
- 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.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

U.T.R. = S1 - SERVICII CU ACTIVITATI DE INTRETINERE CORPORALA SI ALIMENTAȚIE PUBLICA SPECIFICĂ; respectând indicii urbanistici maxim admiși : P.O.T.=50%; C.U.T. = 2,5, respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuințe colective.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se va considera construibilă dacă este în suprafața de minim 250mp;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor retrage fata de front, asigurând un aliniament de minim 3.00 metri pentru a permite în viitor parcare de mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție, lotul fiind unul de colț clădirea se va retrage față de ambele alinamente minim 3m.
- În cazul cladirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade tratate în mod unitar pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
Toate construcțiile se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii.
Se poate admite construirea chiar pe aliniament sau retrageri mai mici de 3.00m, pentru elementele care fac parte din structura de rezistență ale clădirii - stâlpi;
În cazul extinderilor cladirilor existente extinderea pe verticală poate continua pe perimetrul clădirii existente, sau să îl depășească acolo unde este posibil;

- La etajele superioare, exclusiv parter, se pot practica console de etaj, balcoane si logii cu conditia ca proiectia acestora la sol sa nu depaseasca limita de proprietate a terenului, maxim pana la limita de proprietate.
- Nivelul subsolului se poate construi pana la limita de proprietate, se vor permite realizarea de curti de lumina in vederea realizarii iluminatului si a ventilatiei naturale;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera fata de limita posterioara a parcelei - cladirea poate fi amplasata chiar pe limita de proprietate, avand in vedere faptul ca terenul se invecineaza cu teren aflat in domeniul public;
- Retragera fata de limitele laterale ale parcelei- cladirea poate fi amplasata chiar pe limita de proprietate, avand in vedere faptul ca terenul se invecineaza cu teren aflat in domeniul public;
- In zona unde limita posterioara si laterala se invecineaza cu domeniul public se poate construi pe limita de proprietate, fara acord autentic;
- In cazul extinderilor cladirilor existente extinderea pe verticala poate continua pe perimetrul cladirii existente, sau sa il depașească acolo unde este posibil, fara a depăși limita de proprietate a terenului detinut;
- La etajele superioare, exclusiv parter, se pot practica console de etaj, balcoane si logii cu conditia ca proiectia acestora la sol sa nu depaseasca limita de proprietate a terenului, maxim pana la limita de proprietate.
- Nivelul subsolului se poate construi pana la limita de proprietate, se vor permite realizarea de curti de lumina in vederea realizarii iluminatului si a ventilatiei naturale;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise a cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- Amplasarea cladirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a constructiilor, cu posibilitatea retragerii fata de aceasta, partial sau total.
- Prevederile privind încadrarea în limita constructibila se aplica întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrari sau unificări.
- Pozitionarea cladirilor se va face, astfel incat prin proiectul tehnic sa fie asigurate conditiile necesare pentru functionarea in bune conditii a functiunii de locuire.

CIRCULAȚII SI ACCESE

- Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces auto de minim 4.00 metri latime dintr-o circulație publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- Orice constructie trebuie sa satisfaca exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in normativul p118/1998
- Accesese pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile iar zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, pietonale si parcaje, corespunzator functiunilor si caracterului urbanistic al zonei.
- Executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
- Racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii.
- Pentru drumurile ce se termina în fundaturi este necesara amenajarea acestora în asa fel încât sa permita întoarcerea vehiculelor.
- Profilele strazilor incorporeaza si trotuare pentru circulatia pietonilor, cu latimea minima de 0.80 metri.
- Se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu handicap motor, sau se vor asigura alte modalitati de facilitare a accesului prin prevederea de lifturi sau platforme automate de acces;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor de regulă, trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice și în conformitate cu prevederile H.C.L. Mun. Baia-Mare în acest sens se vor respecta prevederile HCL 104/2019, modificată cu HCL 523/2019 și HCL 59/2022;
- Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea normativelor în vigoare. funcțiunea de servicii propusă va asigura locurile de parcare necesare pentru angajați în incintă și va dispune de un loc de parcare / 4 angajați, iar pentru utilizatori se vor folosi locurile de parcare existente pe domeniul public, inclusiv parcare existentă la NORDul amplasamentului studiat, cu o capacitate de 18 locuri.
- Parcarile supraterrane: se vor amplasa în incinte, adiacent clădirii principale, iar caile de acces se vor amplasa perpendicular pe strazile de acces, sau să asigure o vizibilitate optimă;
- Se pot prevedea parcuri auto în demisolul sau subsolul clădirilor, situație în care spațiul alocat astfel nu se va lua în calculul C.U.T.-ului;
- Pentru construcțiile cu funcțiunile de dotări/servicii, sport și agrement și restul de funcțiuni permise prin prezentul regulament se vor respecta legile și normativele în vigoare în vederea asigurării locurilor necesare de parcuri auto.
- Se vor alocă minim un loc auto/apartament în cazul locuințelor colective, în corelare cu H.C.L. Mun. Baia-Mare în vigoare, care stabilește numărul minim de locuri de parcare auto aferente pentru locuințe colective;
- Se vor respecta prevederile HCL 104/2019, modificată cu HCL 523/2019 și HCL 59/2022

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de înălțime propus : S(D)+P+3E+4Eretras sau Mansarda

- H max la cornișa = 16 metri

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje, sau vor putea prezenta o arhitectură de avangardă cu tente moderne/contemporane, care să exprime funcțiunea clădirii;
- Clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă sau terasă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu Clădirea principală;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și interesele vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin aspectul exterior al acestora.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Apele uzate de tip menajer vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă în zona studiată, separată pentru ape pluviale și separată pentru ape menajere uzate.
- Apele pluviale colectate din parcuri, platforme, vor fi procesate în sistemele de preepurare separatoare de uleiuri și hidrocarburi, în funcție de capacitatea acestora, mai mari de 25 locuri de parcare, după care vor fi deversate în rețeaua edilitară de canalizare pluvială, prin evacuare în rețeaua publică de canalizare pluvială, care se găsește în zona.
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- In zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor. Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominanta a zonei, în care este amplasata constructia.
- Se va trata ca spatiu verde minim 20% din suprafata totala a fiecarei parcele. Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie înalta pentru fiecare 250,00 mp de suprafata libera pe parcela.
- Se vor amenaja plantatii de protectie, în special de-a lungul cailor de circulatie publice, si pe imprejmuire -dupa caz.

IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.30 – 0,50m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- Imprejmuirile se vor realiza conform cu imprejmuirile din zonele rezidentiale.
- Pentru asigurarea protectiei incintelor de locuit se vor folosi imprejmui de maxim 2 m înaltime, cu un soclu opac de 0,30-0,50 m pe contur, restul fiind transparent, din metal sau lemn, dublat sau prevazut cu un gard viu.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace, pot prezenta vegetatie cataratoare, sau gard viu, cu înaltime de maxim 2.00 metri, masurata de la soclu opac.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. Max = 50%
- C.U.T.max = 2.5 mp. A.D.C. / mp. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 7: "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. În conformitate cu alin.8, ale aceluiași articol, prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea
- C.U.T.max = 1,2 mp. A.D.C. / mp.pentru locuinte izolate, cuplate, insiruite, colective.

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. 1522 din 29.12.2022 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism
Inga Urb. Jur. Mirela Ionce

ELABORARE P.U.Z.
MODIFICARE U.T.R. din L5 in S1 - partial

Adresa ob. : Str. Dragos Voda, nr.6D, MUN. BAIJA-MARE, jud. MARAMURES

REGLEMENTARI URBANISTICE
PROPOS
SC. 1:500

LEGENDA:

LIMITA TEREN studiat

CLADIRI EXISTENTE

CLADIRI PROPUSE

LIMITA ZONEI DE STUDIU P.U.Z.
STABILITA PRIN AVIZ DE OPORTUNITATE
nr. 15 din 15.04.2020
aprox. 1.860mp
U.T.R. S1-propus

LIMITA U.T.R. EXISTENT

ALEE PIETONALA PROPUSE

ACCES AUTO EXISTENT

ACCES PIETONAL EXISTENT

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
ANEXĂ LA
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
nr. 3 / 2023

S teren = 813 mp
U.T.R. existent L5
P.O.T. maxim permis 30% - P+4E
C.U.T. maxim permis 0,8 - P+4E
S.c. existenta = 264mp
S.c. desfasurata existenta = 528mp
Regim de inaltime existent P+1
U.T.R. propus S1
P.O.T. maxim propus 50%
C.U.T. maxim propus 2,5
S.c. propusa = 406,5mp
S.c. desfasurata propusa = 2.032mp
Regim de inaltime maxim propus S+D+P+4Eretas
H max. la cornisa = 14m
Parcari auto prouise = 8 locuri = 94,00mp
Alei acces persoane = 100,00mp
Spatii verzi = 112,50mp

CONCEPT VOLUMETRIC - propus



Suprafata PUZ este de 1863 mp, coordonate teren

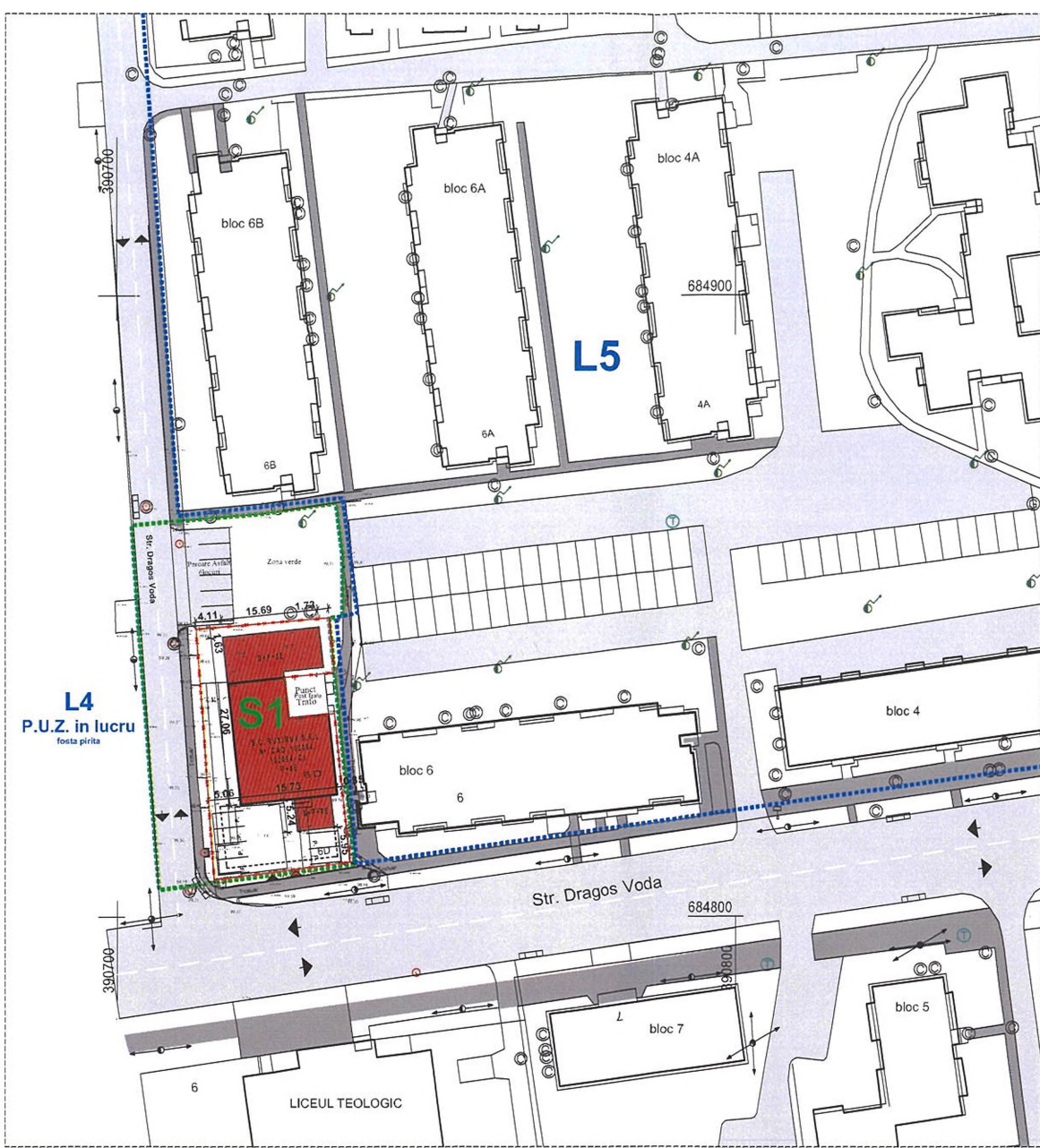
Nr. Pct	Coordonate pct. de contur		Lungimi linii D=1:1
	X (m)	Y (m)	
1	684900.113	390710.208	7.77
2	684850.421	390707.465	12.09
3	684847.423	390703.265	5.31
4	684842.421	390703.599	15.30
5	684827.466	390704.806	18.98
6	684808.640	390706.184	7.99
7	684800.680	390706.919	31.93
8	684804.792	390738.487	5.22
9	684809.971	390737.865	25.73
10	684835.065	390735.297	9.50
11	684844.513	390734.325	2.23
12	684844.677	390735.348	13.19
13	684844.964	390736.515	8.14
14	684862.343	390735.498	12.54
15	684861.230	390733.071	13.31

Suprafata PUZ = 1863.444mp

Ioan Kovacs
Semnat digital
de Ioan Kovacs
Data 2023.08.10
711452-00107

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA ROMANCF
NR. 0002 DIN 15.11.2020

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafata totala a zonei studiate stabilita prin Aviz de Oportunitate nr. 15 din 15.04.2020	813,00 mp	100 %	1.860,00 mp	100 %
Suprafata parcele propuse pentru construire	0,00 mp	0,00 %	0,00 mp	0,00 %
Suprafata parcele construite	813,00 mp	100 %	813,00 mp	43,71%
Strazi acces - circulatii auto si pietonale	00,00 mp	0,00 %	1.047,00 mp	56,29%
TOTAL :	813,00 mp	100 %	1.860,00 mp	100 %
Suprafata alocata pentru circulatii auto si pietonale incinta	250,00 mp	30,75 %	194,00 mp	23,86 %
Construcții - Suprafata construita la sol	264,00 mp	32,47%	406,00mp	49,94%
Spatii verzi	299,00 mp	36,78%	213,00 mp	26,20%



Vedere EST - post trafo existent



Vedere VEST - existent



Vedere EST - existent



Vedere SUD - existent



Vedere SUD-VEST- existent

VERIFICATORU EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ARCHPLANBUILD S.R.L.		BENEFICIAR:	S.C. RUXIRUX S.R.L.	PROIECT NR: 26/201
SEF PROIECT	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	1:500	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT SI DESENAT			DATA:	MAI 2022	ELABORARE P.U.Z. MODIFICARE U.T.R. din L5 in S1 - partial EXTINDERE CLADIRE EXISTENTA
					REGLEMENTARI URBANISTICE PROPOS

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectivul: **ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE U.T.R. DIN L5 IN S1- partial
SERVICII CU ACTIVITATI DE INTRETINERE CORPORALA SI
ALIMENTATIE PUBLICA SPECIFICA**

Adresa ob.: Str. Dragos Voda nr. 6D, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

1. Dispozitii generale

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legala a elaborarii
- 1.3. Domeniul de aplicare

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spatii verzi si imprejmui.

3. Zonificare functionala si reglementari specifice

- 3.1 Unitati si subunitati functionale

4. Dispozitii finale

A.1. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

A.1.1. GENERALITATI, DISPOZITII GENERALE, CARACTERUL ZONEI

A.1.2. SECTIUNEA I :

I. UTILIZARE FUNCTIONALA

I.I. ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

I.II. ARTICOLUL 2: UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

I.III. ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

A.1.3. SECTIUNEA II:

II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

II.I. ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

II.II. ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

II.III. ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

II.IV. ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

II.V. ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

II.VI. ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

II.VII. ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

II.VIII. ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

II.IX. ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

II.X. ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

II.XI. ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

A.1.4. SECTIUNEA III:

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

III.I. ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

III. II. ARTICOLUL 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE U.T.R. DIN L5 IN S1-partial - SERVICII CU ACTIVITATI DE INTRETINERE CORPORALA SI ALIMENTATIE PUBLICA SPECICA

Adresa ob.: Str. Dragos Voda nr. 6D, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

1. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

1.1. GENERALITATI, DISPOZITII GENERALE, CARACTERUL ZONEI

1.1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a infrastructurii, echipamentelor edilitare, amenajarilor si constructiilor din zona studiata.

În prezentul Regulament local de urbanism se vor detalia probleme ce privesc în mod direct zona studiata, constructii si functiuni cu problematica lor: regim de înalțime, alinieri, retele tehnico-edilitare, imprejmuri, zone de risc, modalitatea de ocupare a terenului, indici urbanistici, etc.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

1.1.2. Baza legala a elaborarii.

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal are la baza legislatia specifica in domeniul urbanismului, hotarai ale Consiliului Local cu privire la asigurarea locurilor de parcare:

- Legea nr.350/2001 republicata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii constructiilor

- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicata, privind regimul drumurilor;
- Ordonanta nr. 195/2002, republicata, privind circulatai pe drumurile publice;
- Legea 24/2007 republicata, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica, privind mediul de viata al populatiei;
- GHID privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnica asprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Codul civil;
- H.C.L.- uri in vigoare cu privire la reglementari generale in domeniul urbanisititc aprobate la nivel local;

1.1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aproba si intra in vigoare odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotarare de Consiliul Local, in baza documentatiei inaintate spre aprobare alaturi de avizul de oportunitate primit cu nr. 15 din 15.04.2020.

In urma aprobarii, autoritațile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozițiile documentatiei, în scopul asigurarii calității cadrului construit, amenajat si plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viața si dezvoltarea echilibrata a zonei.

1.1.4 Documentatia pentru care se elaboreaza Regulamentul Local de Urbanism

Se refera si are aplicativitate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal, prin care se urmareste realizarea unor zone de servicii in cadrul zonelor cu caracter rezidential, aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Se va ține cont de prezentul regulament la toate acordurile, certificatele de urbanism, autorizațiile de construire/desființare, realizare de rețele edilitare si cai de comunicatii, care se vor realiza de la data intrarii în vigoare, pentru zona studiata.

1.1.5. Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbansim se aplica pe teritoriul cuprins în limitele zonei studiate.
- R.L.U. prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor funcționale aferente, a conditiilor de amplasare pentru constructiile de tip rezidential, si a zonelor de dotari/servicii aferente.

- Prevederile prezentei documentatii stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul sau ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere si se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
- Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal din zona studiata pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

2. DISPOZITII FINALE - Utilizarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament este valabil pentru unitatile teritoriale de referinta din prezenta documentatie, iar termenii continuti, sunt explicitati in Legea nr. 350/2001 republicata,

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Hotararea de Guvern nr.525/1996, si in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata, Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii constructiilor;

Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui de catre Consiliul Local al Mun. Baia-Mare, jud. Maramures.

Construirea in Unitatea Teritoriala de Referinta continuta in prezentul Plan Urbanistic Zonal este posibila numai in conformitate cu conditionarile din prezentul Regulament.

Prezentul plan urbanistic zonal a fost intocmit in conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnica indicativ : GM – 010 – 2000 aprobat prin ordinul ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului NR. 176/N/2000.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Constructii cu functiunea de servicii de intretinere corporala si alimentatie publica aferenta, constructii noi si/sau extinderea constructiilor existente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

S1 se admite realizarea de locuinte colective, individuale, cuplate, insiruite, cu respectarea prevederilor prezentului regulament de urbanism, cu incadrarea in P.O.T. max 50%; respectiv C.U.T. maxim 1,2 pentru locuinte colective.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

S1 spatii comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru alte servicii decat cele de intretinere corporala si alimentatie publica specifica, spatii servicii medicale, birouri, comert, cazare, turism, invatamant, gradinite, cultura, locuinte colective, sport, centre S.P.A. si alte dotari aferente;

- spatii verzi, plantatii de protectie, spatii de joaca pentru copii;
- circulatii auto si pietonale, alei de promenada;
- echipamente tehnico – edilitare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

S1 activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care genereaza trafic auto de tonaj mare/greu, sau care utilizeaza incinta pentru depozitare, sau activitati care genereaza deseuri in cantitati mari sau poluante, anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

- depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; autobaze; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

1.3. SECTIUNEA II:

II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

U.T.R. = S1 - SERVICII CU ACTIVITATI DE INTRETINERE CORPORALA SI ALIMENTATIE PUBLICA SPECIFICA; respectand indicii urbanistici maxim admisi : P.O.T.=50%; C.U.T. = 2,5, respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuinte colective.

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

S1 – parcela se va considera construibila daca este in suprafata de minim 250mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- S1**
- cladirile se vor retrage fata de front, asigurand un aliniament de minim **3.00** metri pentru a permite in viitor parcare de masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie, lotul fiind unul de colt cladirea se va retrage fata de ambele aliniamente minm 3m.
 - in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade tratate in mod unitar pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).
 - toate constructiile se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor si retelelor, delimitate conform legii.
 - se poate admite construirea chiar pe aliniament sau retrageri mai mici de 3.00m, pentru elementele care fac parte din structura de rezistenta ale cladirii - stalpi;
 - in cazul extinderilor cladirilor existente extinderea pe verticala poate continua pe perimetrul cladirii existente, sau sa il depaseasca acolo unde este posibil;
 - la etajele superioare, exclusiv parter, se pot practica console de etaj, balcoane si logii cu conditia ca proiectia acestora la sol sa nu depaseasca limita de proprietate a terenului, maxim pana la limita de proprietate.
 - nivelul subsolului se poate construi pana la limita de proprietate, se vor permite realizarea de curti de lumina in vederea realizarii iluminatului si a ventilatiei naturale;

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

- S1**
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei - cladirea poate fi amplasata chiar pe limita de proprietate, avand in vedere faptul ca terenul se invecineaza cu teren aflat in domeniul public;
 - retragerea fata de limitele laterale ale parcelei- cladirea poate fi amplasata chiar pe limita de proprietate, avand in vedere faptul ca terenul se invecineaza cu teren aflat in domeniul public;
 - in zona unde limita posterioara si laterala se invecineaza cu domeniul public se poate construi pe limita de proprietate, fara acord autentic;
 - in cazul extinderilor cladirilor existente extinderea pe verticala poate continua pe perimetrul cladirii existente, sau sa il depaseasca acolo unde este posibil, fara a depasi limita de proprietate a terenului detinut;

- la etajele superioare, exclusiv parter, se pot practica console de etaj, balcoane si logii cu conditia ca proiectia acestora la sol sa nu depaseasca limita de proprietate a terenului, maxim pana la limita de proprietate.
- nivelul subsolului se poate construi pana la limita de proprietate, se vor permite realizarea de curti de lumina in vederea realizarii iluminatului si a ventilatiei naturale;

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

- S1**
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **3.00 metri**;
 - amplasarea cladirilor pe parcela se va face in limita zonei de implantare a constructiilor, cu posibilitatea retragerii fata de aceasta, partial sau total.
 - prevederile privind încadrarea în limita construibila se aplica întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrari sau unificari.
 - pozitionarea cladirilor se va face, astfel incat prin proiectul tehnic sa fie asigurate conditiile necesare pentru functionarea in bune conditii a functiunii de locuire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- S1**
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces auto de minim **4.00 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
 - orice constructie trebuie sa satisfaca exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P118/1998**
 - accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile iar zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, pietonale si parcaje, corespunzator functiunilor si caracterului urbanistic al zonei.
 - executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
 - racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii.
 - pentru drumurile ce se termina în fundaturi este necesara amenajarea acestora în asa fel încât sa permita întoarcerea vehiculelor.
 - profilele strazilor incorporeaza si trotuare pentru circulatia pietonilor, cu latimea minima de 0.80 metri.
 - se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu handicap motor, sau se vor asigura alte modalitati de facilitare a accesului prin prevederea de lifturi sau platforme automate de acces;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- S1**
- stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor de regula, trebuie sa fie asigurata în afara spatiilor publice si in conformitate cu prevederile H.C.L. Mun. Baia-Mare in acest sens daca exista - se vor respecta prevederile HCL 104/2019, modificata cu HCL 523/2019 si HCL 59/2022;
 - suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite în corelare cu functiunea propusa, cu respectarea normativelor în vigoare.

- functiunea de servicii propusa va asigura locurile de parcare necesare pentru angajati in incinta si va dispune de un loc de parcare / 3 angajati.
- parcarile supraterrane: se vor amplasa in incinte, adiacent cladirii principale, iar caile de acces se vor amplasa perpendicular pe strazile de acces, sau sa asigure o vizibilitate optima;
- se pot prevedea parcarii auto in demisolu sau subsolul cladirilor, situatie in care spatiul alocat astfel nu se va lua in calculul C.U.T.-ului;
- pentru constructiile cu functiunile de dotari/servicii, sport si agrement si restul de functiuni permise prin prezentul regulament se vor respecta legile si normativele in vigoare in vederea asigurarii locurilor necesare de parcare auto.
- se vor aloci minim un loc auto/apartament in cazul locuintelor colective, in corleare cu H.C.L. Mun. Baia-Mare in vigoare, care stabileste numarul minim de locuri de parcare auto aferente pentru locuinte colective;
- se vor respecta prevederile HCL 104/2019, modificata cu HCL 523/2019 si HCL 59/2022

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S1 Regim de inaltime propus : S(D)+P+3E+4Eretras sau Mansarda

H max la cornisa = 14 metri

H max la coama = 18 metri

Se pot admite depasiri ale H maxim la cornisa si coama cu 1m pentru cladirile prevazute cu subsol si depasiri cu 1,5m pentru cladirile prevazute cu demisol.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- S1**
- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje, sau vor putea prezenta o arhitectura de avangarda cu tente moderne/contemporane, care sa exprime functiunea cladirii;
 - cladirile vor fi prevazute cu acoperis sarpanta sau acoperis tip terasa circulabila sau nu, acoperis terasa inierbat;
 - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
 - se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
 - Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intrereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin aspectul exterior al acestora.
 - Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- S1**
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - apele uzate de tip menajer vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare menajera existenta in zona studiata, separata pentru ape pluviale si separata pentru ape menjere uzate.
 - apele pluviale colectate din parcar, platforme, vor fi procesate in sistemele de pre-epurare – separatoare de uleiuri si hidrocarburi, in functie de capacitatea acestora, mai mari de 25 locuri de parcare, dupa care vor fi deversate in reseaua edilitara de canalizare pluviala, prin evacuare in reseaua publica de canalizare pluviala, care se gaseste in zona.
 - la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- S1**
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.
 - Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominanta a zonei, în care este amplasata constructia.
 - Se vor amenaja plantatii de protectie, în special de-a lungul cailor de circulatie publice, si pe imprejurimi - dupa caz.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- S1**
- imprejuririle spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.30 – 0,50m** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
 - imprejuririle se vor realiza conform cu imprejuririle din zonele rezidentiale.
- pentru asigurarea protectiei incintelor de locuit se vor folosi imprejuriri de maxim 2 m inaltime, cu un soclu opac de 0,30-0,50 m pe contur, restul fiind transparent, din metal sau lemn, dublat sau prevazut cu un gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace, pot prezenta vegetatie cataratoare, sau gard viu, cu inaltime de maxim **2.00 metri, masurata de la soclu opac.**

- in cazul loturilor de colt, pentru functiuni cu caracter public se recomanda realizarea unor imprejmuii cu caracter simbolic, strict pentru delimitarea domeniului public de proprietatea privata, din vegetatie de mica inaltime – max 60cm – sau nu se vor realiza imprejmuii, decat delimitari prin folosirea de materiale diferite, la nivelul solului, pentru delimitarea domeniului public de proprietatea privata;
- in situatia in care este necesar, din motive de protectie, se pot realiza imprejmuii cu inaltimea maxima de 2m cu un soclu opac de 0,30-0,50 m pe contur, restul fiind transparent, din metal sau lemn, dublat sau prevazut cu un gard viu.

SECTIUNEA III:

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

S1 - SERVICII CU ACTIVITATI DE INTRETINERE CORPORALA SI ALIMENTATIE PUBLICA SPECIFICA; respectand indicii urbanistici maxim admisi : P.O.T.=50%; C.U.T. = 2,5 respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuinte colective.

indicii urbanistici maxim admisi :

P.O.T. Max = 50%

C.U.T. Max = 2.5 pentru servicii cu activitati de intretinere corporala si alimentatie publica specifica.

C.U.T.max = 1,2 pentru locuinte colective, izolate, cuplate, insiruite, colective.

Intocmit:

S.C. ARCHIPLABUILD S.R.L.

Arh.



Baia-Mare,
Iunie 2022