



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, inițiatori: și

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2022,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 33862 din 9.09.2022, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin C.F. nr. 101337, nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, nr. cad. 101359., proiect nr. 368/ 2020, elaborator: B.I.A, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițiatori: ... și ...

Solicitarea domnului ..., cu domiciliul în jud. Maramureș, municipiul ..., strada ..., nr. ..., ap....., înregistrată la nr. 33862 din 28.07.2022

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 22.06.2022.
- Raportul de specialitate nr. 33862 din 9.09.2022 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului General al Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin C.F. nr. 101337, nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, nr. cad. 101359., proiect nr. 368/ 2020, elaborator: B.I.A, urbanist cu drept de semnătură: 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. 33862 din 9.09.2022

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin C.F. nr. 101337, nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, nr. cad. 101359., proiect nr. 368/ 2020, elaborator: B.I.A, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițiatori: ... și

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 768 din 29.06.2020 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 22.06.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, fiind delimitat de la nord: terenuri libere – fânețe, la vest: terenuri libere – fânețe, la est: terenuri libere – fânețe, la sud: drum de acces dinspre str. Valea Borcutului conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numiților și - proprietari pe parcelele C.F. nr. 101337, cu nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, cu nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, cu nr. cad. 101359 – bun comun –.
- Suprafața totală studiată este de 1860 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- Proiect 368/ 2020 elaborat de proiectant: B.I.A
- Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ...
- inițiatori
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 101337, nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, nr. cad. 101359

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

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare. Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat, amplasamentul studiat este în apropiere de unitatea teritorială de referință L1b - „Locuințe individuale, de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea P+M.

În zona limitrofă exista documentații de urbanism zonale aprobate :

- P.U.Z. locuințe colective S+P+2E+M - aprobat cu H.C.L. nr.35/2016 prin care s-a stabilit U.T.R. L1B*- Locuințe colective și dotări aferente

- P.U.Z. zonă rezidențială - aprobat cu H.C.L. nr.135/2011 prin care s-a stabilit U.T.R. pentru locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E.

Funcțiunea predominantă a zonei construite din intravilan în apropierea terenului studiat, conform P.U.G., este majoritar de locuire.

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

L -1b *- zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Obiectivele propuse sunt destinate locuirii individuale și/sau în unități de locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat
- locuințe colective mici -cu maxim 4 apartamente.
- anexe și dotări complementare funcțiunii de locuire: garaje individuale aferente locuirii, foișoare, anexe pentru depozitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Locuințe individuale/colective mici în regim de construire izolat cu regim cu următoarele condiționări:
- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare; regimul de construire va fi numai izolat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare .
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este D + P + 1E pentru locuințe individuale și înălțimea maximă de D+P+2E pentru locuințe colective mici;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de
- maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.
- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- 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 orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;
- depozitări 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 CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- Pentru edificarea de locuințe individuale:
 - parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m;
- Pentru edificarea de locuințe colective mici :
 - parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 30.0 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 3,5 m și numai pe o lungime maximă de 25 m.
- Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care
- este proprietate comună a riveranilor, conform extrasului CF.
- clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5.0 metri față de limita parcelei constituită ulterior dezmembrării zonei propuse pentru trecere în domeniul public, trecere necesară asigurării gabaritului stradal proiectat de 8.0 m.
- Alinierea gardului parcelei studiate față de aliniament va fi la 1.5 m, pentru a se putea asigura gabaritul stradal constant de 8.0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Pentru edificarea de locuințe individuale:
 - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- Pentru edificarea de locuințe colective mici :
 - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterala a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;
 - se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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 măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5 metri lățime pentru o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și capacitatea clădirilor de locuit conform P132/1993-”Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități,, , precum și Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare aprobat prin H.C.L. 104/2019 cu modificările și completările ulterioare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Regim de înălțime D+P+2E pentru locuințe colective mici și D+P+1E pentru locuințe individuale

Înălțimea la cornișă / atic va fi:

- H max=12,0 m pentru locuințe colective mici
- H max=8,0 m pentru locuințe individuale

măsurate de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;

Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanțului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile,
- Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege respectând ”Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare”, aprobat cu HCL 305/2020.

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente 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 și întreținute corespunzător;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp;

ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim: = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI

- C.U.T. maxim: = 1.2

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O.T maxim= 60%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 40%

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz Consiliul Județean;
- Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Maramureș
- 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 și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș
- Acord Tehnic A.N.I.F.;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator de proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pamânt.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;;

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

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

- EXTRAVILAN

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

L -1b *- zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

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 în intravilan în L -1b *- zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

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

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

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

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

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

Nr. / .2022

REFERAT DE APROBARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, inițiatori: și

Examinând :

Solicitarea domnului, cu domiciliul în jud., municipiul Baia Mare, strada ..., nr. ..., ap..... , înregistrată la nr. 33862 din 28.07.2022

Avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 22.06.2022

Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 33 din 11.09.2020.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Din verificarea documentației se constată următoarele :

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare. Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat, amplasamentul studiat este în apropiere de unitatea teritorială de referință L1b - „Locuințe individuale, de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea P+M.

În zona limitrofă există documentații de urbanism zonale aprobate :

P.U.Z. locuințe colective S+P+2E+M - aprobat cu H.C.L. nr.35/2016 prin care s-a stabilit U.T.R. L1B*- Locuințe colective și dotări aferente

P.U.Z. zonă rezidențială - aprobat cu H.C.L. nr.135/2011 prin care s-a stabilit U.T.R. pentru locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E.

Funcțiunea predominantă a zonei construite din intravilan în apropierea terenului studiat, conform P.U.G., este majoritar de locuire.

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

L -1b *- zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

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 INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE

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.

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 PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin C.F. nr. 101337, nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, nr. cad. 101359., proiect nr. 368/ 2020, elaborator: B.I.A, urbanist cu drept de semnătură: 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 informarea și consultarea publicului.

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

Includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 13044 / 22.06.2022

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în jud. _____
municipiul Baia Mare, strada _____ nr. _____, ap. _____ înregistrată la nr. 13044 din 23.03.2022, în
conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 11 din 22.06.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal **INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE
LOCUIȚE** generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin C.F. nr.
101337, cu nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, cu nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, cu nr. cad. 101359.

Inițiatori: _____

Elaborator:

- **B.I.A.** _____

Urbanist cu drept de semnătură:

- **arh. urb.** _____

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

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în extravilanul Municipiului
Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, fiind delimitat de la nord: terenuri libere – fânețe, la vest:
terenuri libere – fânețe, la est: terenuri libere – fânețe, la sud: drum de acces dinspre str. Valea
Borcutului conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numiților _____ și
_____ - proprietari pe parcelele C.F. nr. 101337, cu nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, cu nr.
cad. 101347, și C.F. nr. 101359, cu nr. cad. 101359 – bun comun –.
- Suprafața totală studiată este de 1860 mp.

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

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul
municipiului Baia Mare. Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat,
amplasamentul studiat este în apropiere de unitatea teritorială de referință L1b - „Locuințe individuale,
de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de
construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea P+M.

În zona limitrofă exista documentații de urbanism zonale aprobate :

- P.U.Z. locuințe colective S+P+2E+M - aprobat cu H.C.L. nr.35/2016 prin care s-a stabilit
U.T.R. L1B*- Locuințe colective și dotări aferente
- P.U.Z. zonă rezidențială - aprobat cu H.C.L. nr.135/2011 prin care s-a stabilit U.T.R. pentru
locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E.

- Funcțiunea predominantă a zonei construite din intravilan în apropierea terenului studiat, conform P.U.G., este majoritar de locuire.

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

L -1b * - zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt destinate locuirii individuale și/sau în unități de locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat
- locuințe colective mici -cu maxim 4 apartamente.
- anexe și dotări complementare funcțiunii de locuire: garaje individuale aferente locuirii, foișoare, anexe pentru depozitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Locuințe individuale/colective mici în regim de construire izolat cu regim cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare; regimul de construire va fi numai izolat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare .
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este $D + P + 1E$ pentru locuințe individuale și înălțimea maximă de $D+P+2E$ pentru locuințe colective mici;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.
- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- 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 orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;
- depozitări 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 CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

Pentru edificarea de locuințe individuale:

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m;

Pentru edificarea de locuințe colective mici :

- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 30.0 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 3,5 m și numai pe o lungime maximă de 25 m.
- Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate comună a riveranilor, conform extrasului CF.

- clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5.0 metri față de limita parcelei constituită ulterior dezmembrării zonei propuse pentru trecere în domeniul public, trecere necesară asigurării gabaritului stradal proiectat de 8.0 m.
- Alinierea gardului parcelei studiate față de aliniament va fi la 1.5 m, pentru a se putea asigura gabaritul stradal constant de 8.0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Pentru edificarea de locuințe individuale:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Pentru edificarea de locuințe colective mici :

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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 măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5 metri lățime pentru o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și capacitatea clădirilor de locuit conform P132/1993- "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități,, , precum și Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare aprobat prin H.C.L. 104/2019 cu modificările și completările ulterioare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Regim de înălțime D+P+2E pentru locuințe colective mici și D+P+1E pentru locuințe individuale
 înălțimea la cornișă / atic va fi:

- H max=12,0 m pentru locuințe colective mici
- H max=8,0 m pentru locuințe individuale

măsurate de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).
- se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale existente, cu luarea în calculul
- coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile,
- Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente 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 și întreținute corespunzător;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp;

ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim: = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI

- C.U.T. maxim: = 1.2

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O.T maxim= 60%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 40%

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.03.2022 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. 768 din 29.06.2020 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef

Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

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

- LEGENDA:**
- Nr. cadastrale
 - Gard de plasa
 - Ravna
 - Drum
 - Podet
 - Vie
 - Constructii existente
 - E - Retea electrica
 - GAZ - Retea subterana GAZ
 - APA - Retea subterana apa
 - C - Retea subterana canalizare
 - Stalp beton
 - Drum existent



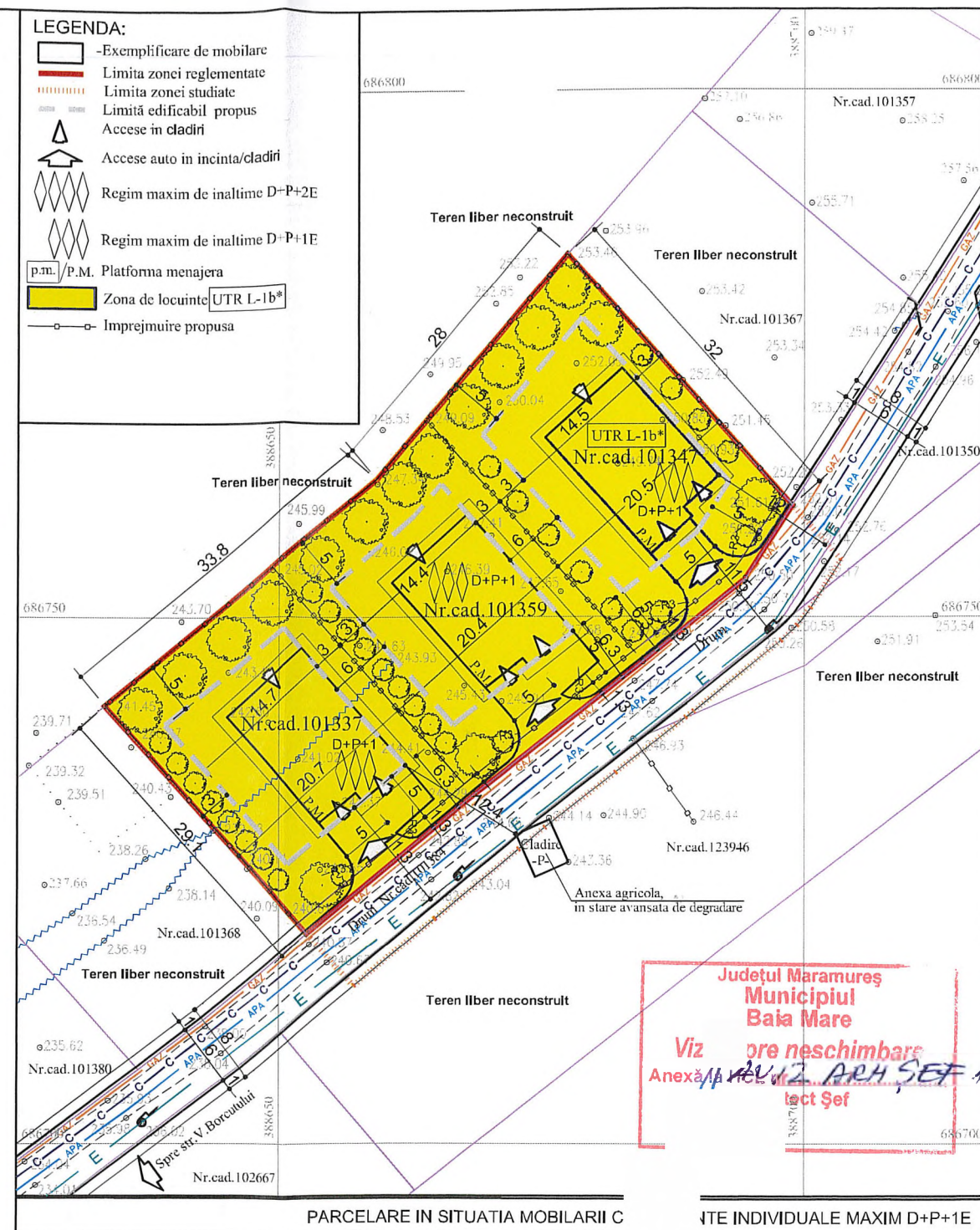
BILANT TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUȘĂ
PARCELARE IN SITUATIA MOBILARII CU LOCUINTE COLECTIVE MICI MAXIM D+P+2E

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	413	22
2	Spatii verzi amenajate in incinte	744	40
3	Circulatie pietonala/platforme in incinte	706	38
4	TOTAL suprafata studiata	1860	100

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 35%, CUT propus= 1.2, GO =60%, ZV = 40%

- LEGENDA:**
- Exemplificare de mobilarie
 - Limita zonei reglementate
 - Limita zonei studiate
 - Limita edificabil propus
 - Accese in cladiri
 - Accese auto in incinta/cladiri
 - Regim maxim de inaltime D+P+2E
 - Regim maxim de inaltime D+P+1E
 - p.m./P.M. Platforma menajera
 - Zona de locuinte UTR L-1b*
 - Imprejmuire propusa



BILANT TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUȘĂ
PARCELARE IN SITUATIA MOBILARII CU LOCUINTE INDIVIDUALE MAXIM D+P+1E

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	421,5	23
2	Spatii verzi amenajate in incinte	1116	60
3	Circulatie pietonala/platforme in incinte	322,5	17
4	TOTAL suprafata studiata	1860	100

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizare neschimbară
Anexa nr. 12 ARH ȘEF 11/2022
Șef



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
Initiator:	Birou individual de arhitectura OXANA N. CARCIUN nr. de inregistrare in S.A.S. 00230			pr. nr. 368/2020
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Faza proiect: ELABORARE P.U.Z.: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PT. ZONA DE LOCUINTE
Proiectat urb.				Anexa nr. 12 ARH ȘEF 11/2022
Proiectat arh.				Baia Mare, Str. Valen Borecunilor, Nr. Jud. Maramureș
Descarat			1:500	Titlu planșă: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.
				faza: P.U.Z.
				pl.nr. A03

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

U.T.R. L-1b*

PR. NR 368/2020

**Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: BAIA MARE, STR. VALEA BORCUTULUI f.nr., JUD. MARAMUREȘ

Inițiatori:

și

**din
str.**

, Jud. I

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH.

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. I

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

1. GENERALITĂȚI.

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu:

- ☐ HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- ☐ HGR nr. 960/1999 privind modificarea și completarea HGR nr. 525/1996
- ☐ Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor republicată în 1997 și 2004
- ☐ Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- ☐ Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 prin care se aprobă ghidul ce cuprinde precizările, detaliile și exemplificările pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism.
- ☐ Ordonanța Guvernului nr.60/1997, privind apărarea împotriva incendiilor aprobată prin Legea nr.212/ 1997 și modificată cu Ordonanța nr.114/00

La elaborarea R.L.U. s-a ținut seama de asemenea de următoarele legi și acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații directe asupra dezvoltării urbanistice a localității:

- ☐ Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în 1998
- ☐ Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
- ☐ Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- ☐ Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (modificată prin Legea nr 159/1999
- ☐ Legea privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/1996
- ☐ Codul civil
- ☐ OUG 57/2019 Privind Codul Administrativ
- ☐ Legea privind apărarea împotriva incendiilor nr. 212/1997, prin care este modificată și

- abrogată Ordonanța Guvernului României nr. 60/1997
- Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118/1999
 - Ordinul nr. 13N/1999, emis de M.L.P.A.T.
 - Ordonanța nr.60/ 1997,emis de Guvernul României.
 - HCL NR. 104 /2019 a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare
 - HCL 305/2020 Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare

L -1b *- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI DOTĂRI AFERENTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității și suprafața totală a zonei reglementate este de 1860 mp.

Caracterul zonei limitrofe : ocupare a terenului preponderent cu locuințe individuale, anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți – având înălțimea maximă P+mansardă, P+1, respectiv locuințe colective mici S+P+2E+M.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt destinate locuirii individuale și/sau în unități de locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat
- locuințe colective mici -cu maxim 4 apartamente.

-anexe și dotări complementare funcțiunii de locuire: garaje individuale aferente locuirii, foișoare, anexe pentru depozitare.

Art.-2 UTLIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe individuale/colective mici în regim de construire izolat cu regim cu următoarele condiționări:
 - nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 - regimul de construire va fi numai izolat;
 - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare .
 - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
 - înălțimea maximă recomandată este D + P + 1E pentru locuințe individuale și înălțimea maximă de D+P+2E pentru locuințe colective mici;
 - plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
 - se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.
 - se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și

să nu genereze transporturi grele;

- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;

- 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 orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

Pentru edificarea de locuințe individuale:

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m;

Pentru edificarea de locuințe colective mici :

- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 30.0 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 3,5 m și numai pe o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate comună a riveranilor, conform extrasului CF.

- clădirile se vor retrage cu o distanță de minim **5.0** metri față de limita parcelei constituită ulterior dezmembrării zonei propuse pentru trecere în domeniul public, trecere necesară asigurării gabaritului stradal proiectat de 8.0 m.

- Alinierea gardului parcelei studiate față de aliniament va fi la 1.5 m, pentru a se putea asigura gabaritul stradal constant de 8.0 m.

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

Pentru edificarea de locuințe individuale:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Pentru edificarea de locuințe colective mici :

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Art.-7 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 măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5 metri lățime pentru o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și capacitatea clădirilor de locuit conform P132/1993-”Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități,, , precum și Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare aprobat prin H.C.L. 104/2019.

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- regim de înălțime D+P+2E pentru locuințe colective mici și D+P+1E pentru locuințe individuale
- înălțimea la cornișă / atic va fi:
 - H max=12,0 m pentru locuințe colective mici
 - și H max=8,0 m pentru locuințe individualemăsurate de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).
- se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

-sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdae sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .

-sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp;

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

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

Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 1.2

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 60%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 40%

ÎNTOCMIT:

Arh. (

Arh.

