

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 ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușeaua, fn, inițiatori:; Elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU

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. 22074 din 29.06.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușeaua, fn, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, Inițiatori:; Elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU

Solicitarea domnuluiînregistrată sub nr. 22074 din 16.05.2023.

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Șef nr. Nr. 5 din 27.03.2023.
- Raportul de specialitate nr. 22074 din 29.05.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușeaua, fn.
- 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

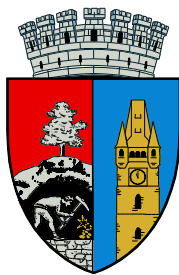
- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușeasca, fn, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, inițiatori:; proiect nr. 296/2018, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 -
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator
Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Contrasemnat pt. legalitate
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Jur. Lia Augustina Mureșan



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 22074 din 29.06.2023

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușeua, fn, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, inițiatori:; proiect nr. 296/2018, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1308 din 9.11.2021 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 27.03.2023 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 care urmează să fie reglementat este localizat în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea nord-vestică, pe strada Frumușeua, FN și este delimitat de proprietăți private.
- Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, proprietatea lui Burian Dorel Mihai; C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756, proprietatea lui; C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, proprietateaa; CF. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 1120046, proprietatea lui
- Suprafața totală a zonei studiate este de 4986 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extraselor de carte funciară.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- Proiect 296/2018 elaborat de proiectant: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta
- Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU
- inițiatori
- Titlu asupra terenului : C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837

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.

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:

UTR L1b – subzona locuințelor 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 maximă P+1 sau P+mansardă

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

UTILIZĂRI ADMISE :

- Locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+1;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D/S+ P + 1E 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.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este p +1e;
- Plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- Se admite mansardarea clădirilor parter 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;
- Se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 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:

L 1b - 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 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexa pentru creșterea unui număr de animale peste 4 uvm - depozitare en gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- L 1b - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :
- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- L 1b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- L 1b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- L 1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- L 1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- L 1b - înălțime maximă admisibilă la cornișe – 7,0 metri
- Regim maxim de înălțime $RH_{maxim} = (D/S + P + 1E)$.
- 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).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- L 1b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- 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, 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. Finisajle 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;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- L 1b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile brânșamente 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:

- L 1b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

ÎMPREJMUIRI:

- L 1b - 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; :

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T.maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T.maxim: = 0,6

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O. = 30%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 70%

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- Acord tehnic ANIF;
- Aviz Consiliul Județean Maramureș;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură a județului Maramureș;
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Maramureș pentru scoaterea din circuitul agricol;
- Aviz Drusal;
- Telecom Romania Communications SA;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- Certificate de impunere fiscală;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan;
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fonduri publice;
- Planul de implementare în cadrul căruia sunt indicate termenele și sursele de finanțare privind dezvoltarea rețelor tehnico-edilitare și a dotărilor de interes general din domeniul serviciilor de educație și sănătate. studiu de trafic;
- 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

- EXTRAVILAN

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

UTR L1b – subzona locuințelor 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 maximă P+1 sau P+mansardă

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.

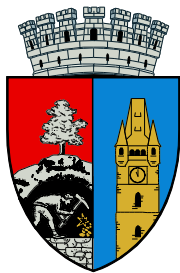
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Director Executiv Direcția Urbanism

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

Nr. / .2023

REFERAT DE APROBARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumuseaua, fn, inițiatori:; Elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU

Examinând :

Solicitarea domnuluiînregistrată sub nr. 22074 din 16.05.2023.

Avizul Arhitectului Șef nr. Nr. 5 din 27.03.2023

Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. Nr. 3 din 08.02.2022.

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 22074 din 29.05.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumuseaua, fn, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, Inițiatori:Elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU .

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 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.

Categoria de folosință conform CF: fâneată.

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

UTR L1b – subzona locuințelor 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 maximă P+1 sau P+mansardă

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 ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușeaua, fn, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, inițiatori:; proiect nr. 296/2018, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU, 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. 8234/ 27.03.2023

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul _____, Municipiul _____, str. _____ nr. _____ ap. _____, înregistrată cu nr. 8234 din 24.02.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 5 din 27.03.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușaua, fn, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837.

Inițiatori:

-
-
-

Elaborator:

-

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb.

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

- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea nord-vestică, pe strada Frumușaua, FN și este delimitat de proprietăți private.
- Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, proprietatea lui _____ C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756, proprietatea lui _____ și _____; C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, proprietatea lui _____ și soția _____; CF. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, proprietatea lui _____
- Suprafața totală a zonei studiate este de **4986 mp** conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extraselor de carte funciară.

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 extravilanul municipiului Baia Mare.
- Categoria de folosință conform CF: fânață.

2 ex. / J.M./

b) Categoriile funcționale propuse:

2

- **UTR L1b** - subzona locuințelor 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 maximă P+1 sau P+mansardă

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)**a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:**

- POT maxim = 0 %.
- CUT maxim = 0 mp ADC/mp teren.

b) Indicatori urbanistici propuși UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

UTILIZĂRI ADMISE :

- Locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+1;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D/S+ P + 1E 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.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este p + 1e;
- Plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- Se admite mansardarea clădirilor parter 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;
- Se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 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:

L 1b - 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 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexa 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 ierisament 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):

L 1b - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- L 1b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- L 1b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- L 1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- L 1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- L 1b - înălțime maximă admisibilă la cornișe - 7,0 metri
- Regim maxim de înălțime $RH_{maxim} = (D/S + P + 1F)$
- 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).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- L 1b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- 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, ai 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, 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;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- L 1 b - 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:

- L 1b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

ÎMPREJMUIRI:

- L 1b - 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; :

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.

O.T. maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T.maxim: = 0,6

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O. = 30%



OMAN IA - MUNICIPIUL BAI A MARE

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 70%

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.03.2023 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 2 ex. / IM 7 27.03.2023! 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. 1308 din 9.11.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Chereches

Arhitect Șef
D. Arh. Urb. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionge

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

PLAN TOPOGRAFIC

pe suport cadastral

Scara 1 : 500

Întocmit,
ing.Sistem planimetric de proiectie: STEREOGRAFIC 70
Nota: Planul topografic a fost întocmit pentru
introducerea terenului în intravilan

Data: iulie 2018

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafață
120838	120838	1371
120837	120837	1471
117756	117756	820
113830	113830	800
111444	111444	1442
120046	120046	524

LEGENDĂ:

- Limită propusă spre studiere
- Limită cadastrală
- Limită edificabilă propusă
- Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Drum existent
- Acces
- Accese în incintă
- Accese în clădire
- Regim de înălțime - existent
- Regim de înălțime - propus
- Gard din metal
- Gard propus
- Sanctuar
- Contor energie electrică
- Stâlp linie electrică
- Retea electrică
- Linie medie tensiune
- Retea subterană GAZ
- Retea subterană apă
- Retea subterană canalizare
- Zona de locuințe UTR L1b

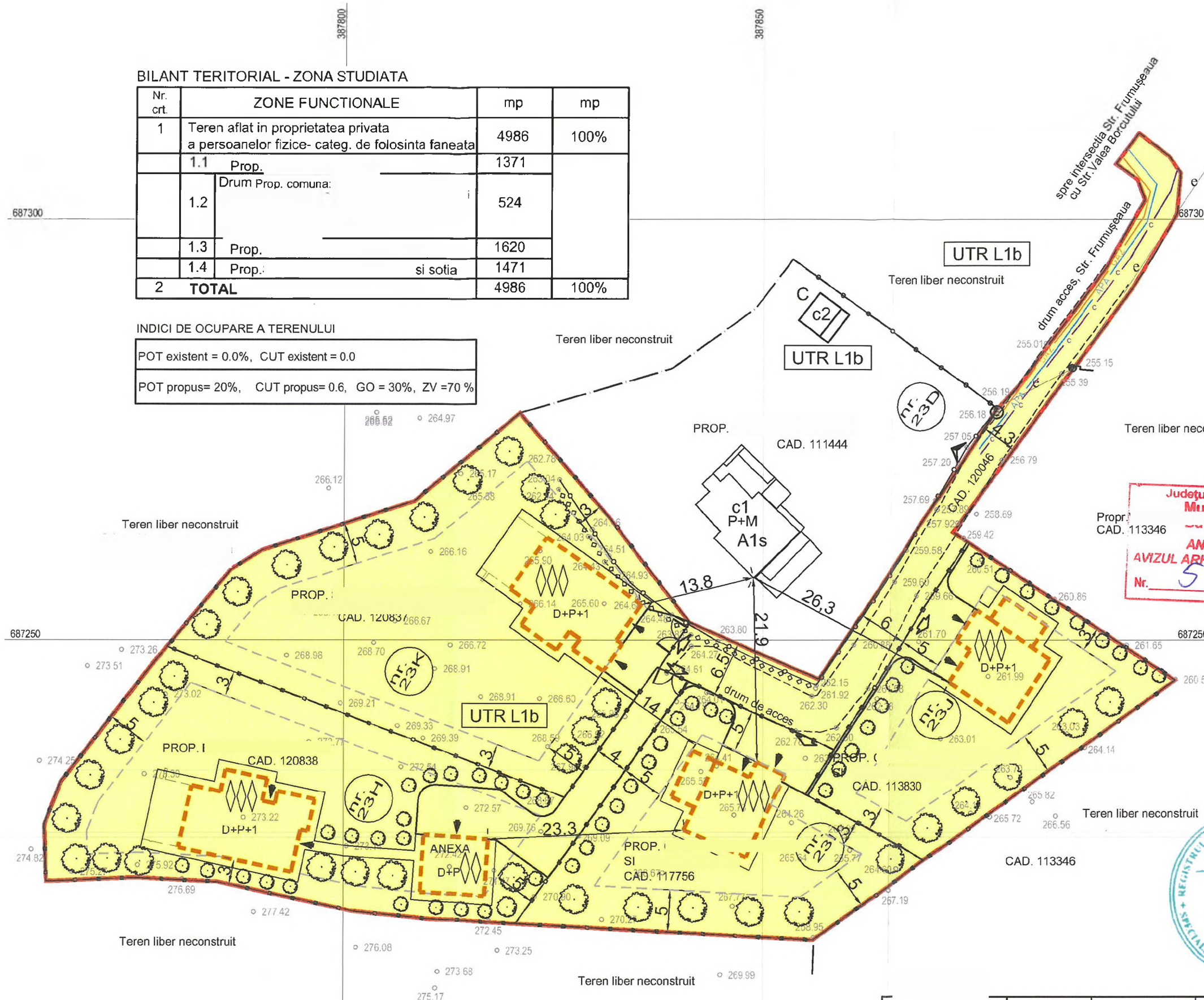
BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice- categ. de folosință fanată	4986	100%
1.1	Prop.	1371	
1.2	Drum Prop. comuna:	524	
1.3	Prop.	1620	
1.4	Prop. și soția	1471	
2	TOTAL	4986	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

POT existent = 0.0%, CUT existent = 0.0

POT propus = 20%, CUT propus = 0.6, GO = 30%, ZV = 70 %



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXĂ LA
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 5, 2023



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiatori: pr. nr. 296/2018
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z.: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE P.U.Z. faza.
Proiectat urb.				Amplasament: Baia Mare, Str., Jud. Maramureș
Proiectat arh.				Titlu planșă: PLAN REGELEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R. pl.nr. A04
Desenat			:500	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**
Amplasament: **BAIA MARE str. Frumușeasca f.nr., Jud. Maramureș**

Inițiatori:

din |
str. nr.

din
str. nr.

din
str. nr.

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

**UTR L1b – SUBZONA LOCUINTELOR 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 MAXIMĂ P+1 SAU
P+MANSARDĂ**

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității Baia Mare. Suprafața totală a zonei studiate este de 4986 mp. Caracterul zonei limitrofe: ocupare a terenului preponderent pentru 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+1 sau P+M.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art.-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+1;

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D/S+ P + 1E 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.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este $P + 1E$;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor parter 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;
- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 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:

L 1b - 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

L 1b - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- **L 1b** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri.

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

L 1b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

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

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

L 1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:

L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime;

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

L 1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

L 1b - înălțime maximă admisibilă la cornișe – 7,0 metri (D/S+ P + 1E).

- 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).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

L 1b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

-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 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 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. Finisajle 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:

L 1b - 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.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

L 1b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

L 1b - 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:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 20%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 0,6

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

ÎNTOCMIT:

arh. Urb.

arh.