



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 " Reactualizare parțială a UTR V6 în scopul construirii de locuință", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A. , inițiatori: ... și soția ..., ... și soția ...

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 nr. 53041 din 11.12.2023 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru " Reactualizare parțială a UTR V6 în scopul construirii de locuință", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, județul Maramureș, identificat prin

- C.F.nr. 119027 cu nr.cad. 119027- cu suprafață de 1176 mp

- C.F. nr. 119028 cu nr. cad. 119028 – cu suprafață de 588 mp

- C.F.nr. 119029 cu nr.cad. 119029 - cu suprafață de 314 mp - drum de acces

Proiect nr. 436 din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. ... , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ... și soția ..., ... și soția ...

Solicitarea domnului ..., cu domiciliul în județul ..., Municipiul ..., str. ..., nr. ..., ap. ..., înregistrată cu nr 53041 / 07.12.2023.

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 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. 9 / 28.07.2023,
- Raportul de specialitate nr. 53041 din 11.12.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z " Reactualizare parțială a U.T.R. V6 în scopul construirii de locuință ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A., județul Maramureș.
- 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 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 " Reactualizare parțială a U.T.R. V6 în scopul construirii de locuință ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, județul Maramureș, identificat prin CF nr 119027 cu nr.cad. 119027- cu suprafață de 1176 mp, CF nr. 119028 cu nr. cad. 119028 – cu suprafață de 588 mp, CF C.F.nr. 119029 cu nr.cad. 119029 - cu suprafață de 314 mp - drum de acces si Proiect nr. 436 din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ... și soția .., .. și soția ..., 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 informare 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**Dăncuș Ioan Doru**

p. Primar
Viceprimar desemnat

Contrasemnat pentru legalitate**Jur. Lia Augustina Mureșan**

Secretar general al Municipiului Baia
Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

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. 26158,32156 / 28.07.2023

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul _____ Municipiul _____, str. _____ nr. _____ ap. _____, înregistrată la nr 26158 din 14.06.2023, a completărilor depuse cu nr. 32156 din 27.07.2023 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 28.06.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 9 din 28.07.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal " **REACTUALIZARE PARȚIALĂ A UTR V6 ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚĂ**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: BIR. IND. DE ARH.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat în intravilanul municipiului Baia Mare fiind învecinat la Nord cu teren liber, pădure, proprietăți particulare, la Vest cu teren liber, proprietăți particulare, la Est cu locuințe existente și la Sud cu teren proprietate privată. Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin

- C.F.nr. 119027 cu nr.cad. 119027 - cu suprafață de 1176 mp;
- C.F. nr. 119028 cu nr. cad. 119028 – cu suprafață de 588 mp;
- C.F.nr. 119029 cu nr.cad. 119029 - cu suprafață de 314 mp - drum de acces.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **2078 mp**, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare

UTR V6- păduri de agrement

- Categoria de folosință conform CF: curți construcții, fâneată

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

UTR –L1b 1– “Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P sau P+1 (M)”.

b) Indicatori urbanistici propuși:

- **Procent maxim de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim = 20 %

- **Coefficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,4 %

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=60%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 40%

- **Regim de înălțime maxim propus**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe / atic – 7,0 metri - regim D+P sau P+1E(M).
- înălțimea acoperișului tip șarpantă 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 maximă a gardului (2.20 m).

- **Utilizări admise**

-locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime D+P sau P+1E(M);

- **Utilizări admise cu condiționări :**

- se admite realizarea locuințelor individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime final maxim P + 1 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 este P + 1E(M);
- 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 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 100 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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

• Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- 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 :

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri

• Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la 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 :

- 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 :

- 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

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

• Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/atic – 7,0 metri - regim D+P sau P+1E(M).

- înălțimea acoperișului tip șarpantă 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 maximă a gardului (2.20 m).

• Aspectul exterior al clădirilor :

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

-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 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

- 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 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

- 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
- PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.06.2023 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e 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. 1342 din 10.11.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar

Arhitect Șef
Dr. Urb. Arh. Izabella Morth

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

NDA

Limita zonei studiate
Limita numar cadastral
Limita intravilan
Puncte pe contur

Limita zonei edificabile propuse
Zona de locuire și funcțiuni complementare
Zona de circulații și acces carosabil/pietonal
Zona verde

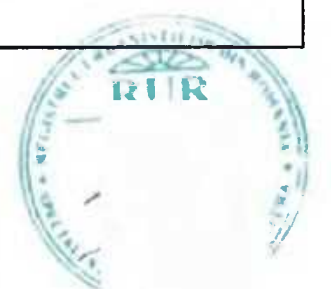
Constructii existente
Posibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
Regim de inaltime propus

Taluz
Imprejmuiri existente
Imprejmuiri propuse
Zid de sprijin propus

Stalp beton curent
Conducta subterana gaz
Retea apa

Hidrant
Retea canal

Acces in incinta
Retea electrica aeriana existenta
Retea subterana GAZ existenta
Retea subterana apa existenta
Retea subterana canalizare existenta
Rigola, canalizare pluviala



P.O.T. maxim PROPUS = 20%
C.U.T. maxim PROPUS = 0.4

BILANT TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPUȘI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	415.6 mp	20
2	Spatii verzi amenajate in incinta	831.2 mp	40
3	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	831.2 mp	40
4	TOTAL	2078 mp	100.0

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti, constructii, intravilan - nr. CAD 119027	1176 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti, constructii, intravilan - nr. CAD 119028	588 mp
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 119029	314 mp
4	TOTAL	2078 mp

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiator pr. nr. 436/2021
Specificatie	Nume	Comisia	scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z.: PENTRU REACTUALIZARE PARTIALA A.U.T.R. V6 IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTA Amplasament: Baia Mare, Str. Valea Rosie nr. 209A, 207A, Jud. Maramureș faza: P.U.Z.
Coordonat	Arh.C			
Intocmit	Arh.C			
Desenat			1:500	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R. pl. nr. A04



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : PENTRU REACTUALIZARE PARȚIALĂ A
U.T.R. V6 ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE
LOCUINȚĂ

Amplasament: BAIA MARE, Str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, Jud. Maramureș

Inițiatori:

și soția
din
str. , nr. , Jud.

și soția
din
str. nr. Jud.

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH.

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH.

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

**UTR L1b 1– SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI
GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ. CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE.
SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI. AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ D+P SAU P+1(M)**

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității Baia Mare. Suprafața totală a zonei studiate este de 2078 mp. Caracterul zonei limitrofe: ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți.

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 în regim izolat, cu regim maxim de înălțime D+P sau P+1(M)

Art.-2 UTLIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite realizarea locuințelor individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime final maxim P + 1cu 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 este $P + 1E(M)$;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se va 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 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 100 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 re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- 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:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri.

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la 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:

- 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:

- 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;

-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/atic – 7,0 metri - regim D+ P sau P+ 1E(M).
- înălțimea acoperișului tip șarpantă 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 maximă a gardului (2.20 m).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- 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 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 volumetric 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
- tămplăria 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 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:

- 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:

- 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.): = 0,4

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

ÎNTOCMIT:

arh. Urb.

arh.



Nr . 53041 din 11.12.2023

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Reactualizare parțială a UTR V6 în scopul construirii de locuință"**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, județul Maramureș, Proiect nr. 436 din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. ..., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ... **și**

...

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1342 din 10.11.2021 cu valabilitate până la 10.11.2024
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 9 / 28.07.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Este situat în intravilanul municipiului Baia Mare fiind învecinat la Nord cu teren liber, pădure, proprietăți particulare, la Vest cu teren liber, proprietăți particulare, la Est cu locuințe existente și la Sud cu teren proprietate privată.

- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **2078 m2**

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR –L1b 1– “Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P sau P+1 (M)”.

Inițiatori:

....

Proiect nr. 436 din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ...

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin:

- C.F.nr. 119027 cu nr.cad. 119027- cu suprafață de 1176 mp
- C.F. nr. 119028 cu nr. cad. 119028 – cu suprafață de 588 mp
- C.F.nr. 119029 cu nr.cad. 119029 - cu suprafață de 314 mp - drum de acces

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în UTR V6 – păduri de agrement

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

UTR –L1b 1– “Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P sau P+1 (M)”.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR –L1b 1– “Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P sau P+1 (M)”.

UTILIZĂRI ADMISE

-locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime D+P sau P+1E(M);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite realizarea locuințelor individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime final maxim P + 1 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 este P +1E(M);
 - 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 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

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

-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

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la 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 PARCELA

- 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

- 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;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/atic – 7,0 metri - regim D+P sau P+1E(M).

- înălțimea acoperișului tip șarpantă 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 maximă a gardului (2.20 m).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

-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 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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 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 metel sau lemn dublată de gard viu

PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 20 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,4 %

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

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe colective. 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.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

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 Directia Urbanism

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela

Nr. 18831 din 11.12.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru " **Reactualizare parțială a U.T.R. V6 în scopul construirii de locuință**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A,207A, județul Maramureș.

Inițiatori:

.....

, în calitate de proprietari

Proiect: 436 din 2021

Elaborator: **BIR. IND. DE ARH. ...**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. ...

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”:

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

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 28.04.2023 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 28.04.2023-12.05.2023.
Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 28.04.2023-12.05.2023., la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 18831 din 25.04.2023, iar dezbaterile publice au avut loc în data de 12.05.2023.

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

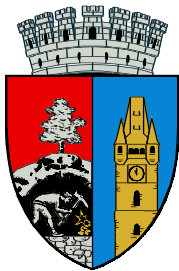
- Nu a fost cazul

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

- Nu a fost cazul

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

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



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

Nr. / .2023

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal " Reactualizare parțială a U.T.R. V6 în scopul construirii de locuință ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, județul Maramureș, inițiatori: și soția
... și soția ...

Examinând :

- Solicitarea domnului, cu domiciliul în județul, Municipiul ..., str. ..., nr., ap. ..., înregistrată cu nr 53041 / 07.12.2023,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 9 din 28.07.2023.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 18 din 31.08.2022.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Reactualizare parțială a U.T.R. V6 în scopul construirii de locuință”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, județul Maramureș, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

Categoria de folosință conform CF: curti-construcții, fâneță

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUZ, având ca obiectiv modificarea de funcțiune în zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Funcțiuni propuse :

UTR –L1b 1– “Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P sau P+1 (M)”.

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 “ Reactualizare parțială a UTR V6 în scopul construirii de locuință”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, județul Maramureș, , Proiect nr. 436 din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

p. Primar

Viceprimar desemnat

Dăncuș Ioan Doru