



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 atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 280 mp, situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare nr. _____/2021 a proiectului de hotărâre privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 280 mp, situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8,
- Raportul de specialitate nr. _____/2021 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 280 mp, situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8, identificat prin CF 114962 Baia Mare, nr. cadastral 114962, , situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8,
- Extrasul de carte funciară nr. 114962 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 956/31.07.2020 favorabil pentru schimbare de destinație din sediu birouri în școală, recompartimentare , împrejmuire, amenajare curte și montare reclame,
- Contractul de concesiune nr. 527/18.07.2006,
- Act aditional la Contractul de concesiune nr. 527/22.07.2020 încheiat între Municipiul Baia Mare și SC Global Education Center SRL

În temeiul prevederilor :

- Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinului Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/09.09.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- art.36 alin (1), din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare
- art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Având în vedere:

- Adresa Comisiei de aplicare a Legii 10/2001 nr. _____/2021 din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, prin care se arată că terenul care face obiectul prezentei hotărâri, nu figurează ca făcând obiectul unei solicitări conform Legii 10/2001, nesoluționate
- Terenul în suprafață 280 mp, identificat prin nr. cadastral 114962, cuprins în C.F. 114962 Baia Mare, nu face parte din imobilele situate pe raza Municipiului Baia Mare, pentru care au fost depuse cereri de retrocedare, în baza prevederilor O.U.G. nr. 94/2000, privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu

modificările și completările ulterioare, conform adresei nr.4144/C/11.10.2016, înaintată de către Guvernul României, Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România

- art. 108, lit.e, art.129 alin (1), alin (2) lit.c, alin. (6) lit b, alin (14) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 280 mp, identificat prin C.F. 114962 Baia Mare, nr. cadastral 114962, situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8.

Art. 2 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Patrimoniu;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș - prin Serviciul Patrimoniu;
- Serviciul Administrație Publică Locală;

Initiator,

Dr.ec Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate,

Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia
Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

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. _____ / ____ 2021

RAPORT

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 280 mp, situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8

Terenul în suprafață de 280 mp, pentru care se dorește atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, este proprietatea Statului Român, conform C.F. 114962 Baia Mare, fiind concesionat de către Societatea Global Education Center SRL pe o perioadă de 49 de ani, așa cum rezultă din Contractul de concesiune nr. 527/22.07.2020.

Conform art. 36 alin (1), din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare, " *terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26* ".

Față de cele mai sus prezentate, opinăm că nu există impedimente legale cu privire la dezbateră în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 280 mp, situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8.

Jur. Vasile Cameliu Gligan
Director
Direcția Patrimoniu

Jur. Cozma Erica
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
ing. Păcurar Paul
Inspector superior



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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. _____ / _____ /2021

REFERAT DE APROBARE

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 280 mp, situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8

Terenul în suprafață de 280 mp, pentru care se dorește atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, este proprietatea Statului Român, conform C.F. 114962 Baia Mare, fiind concesionat de către Societatea Global Education Center SRL pe o perioadă de 49 de ani, așa cum rezultă din Contractul de concesiune nr. 527/22.07.2020.

Conform art. 36 alin (1), din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare, ” *terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26* ”.

Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 280 mp, situat în Baia Mare, Aleea Școlii nr. 8

Inițiator,

Dr.ec. Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare



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 prelungirii prin acte aditionale a dreptului de folosinta in baza contractelor de comodat incheiate cu Biblioteca Județeană „Petre Dulfu ” pentru 4 spații din Municipiul Baia-Mare unde funcționează filiale ale acestei instituții

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA-MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare al primarului
- Raportul de specialitate nr.118/2021 promovat de Direcția Patrimoniu – Serviciul Contracte Imobiliare prin care se propune aprobarea prelungirii prin acte aditionale a contractelor de comodat încheiate cu Biblioteca Județeană „Petre Dulfu ” pentru 4 spații din Municipiul Baia-Mare unde funcționează filiale ale acestei instituții
- Borderoul comisiei pentru spatii cu altă destinatie decât aceea de locuință din data de 05.05.2021 prin care s-a aprobat prelungirea folosintei gratuite prin acte aditionale a contractelor de comodat pe o perioada de 5 ani pentru spațiile in care functioneaza filiale ale Bibliotecii Judetene „Petre Dulfu” Baia Mare

Având în vedere:

- H.C.L. nr. 172/30.05. 2016
- cererea nr. 17942/19.04.2021, adresată Municipiului Baia Mare de către Biblioteca Judeteana „ Petre Dulfu” Baia Mare prin care solicită prelungirea pe o perioadă de 5 ani a folosinței gratuite pentru cele 4 spații in care functioneaza filiale ale acestei institutii aprobate în baza unor contracte de comodat prin H.C.L. nr. 172/2016 .
- Tinând cont de faptul ca Biblioteca Judeteana „Petre Dulfu,, desevește interesele de informare si cunoaștere ale cetățenilor Municipiului Baia Mare și județului fiind instituție publică aflată în subordinea Consiliului Județean Maramures
- Capitolul 4 al contractelor de comodat incheiate cu Biblioteca Judeteana „Petre Dulfu,, nr.24419/2016,nr.24424/2016,nr.24423/2016,nr.24425/2016 unde se stipuleaza ca prelungirea contractelor se va face prin act aditional cu acordul partilor
- Art. 108,lit.d, art.139,alin.3 lit. g,

În temeiul prevederilor:

Art.131, alin.1,art.196 alin.1 lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă prelungirea prin acte aditionale a dreptului de folosinta in baza contractelor de comodat incheiate cu Biblioteca Județeană „Petre Dulfu” Baia Mare pentru 4 spatii unde funcționează filiale ale acestei instituții :

- Bd.Traian nr.6,cu suprafața utilă de 240,89 mp
- str.Gării nr.6,cu suprafața utilă de 59,55 mp
- str.N.lorga nr.2,cu suprafața utilă de 24,56 mp
- Căminul cultural Firiza,spațiu cu suprafața utilă de 33,90 mp

Art.2.Se aproba prelungirea folosinței gratuite până la data de 31.05.2026 cu posibilitatea prelungirii prin acordul partilor.

Art.3.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu prin Serviciul Contracte Imobiliare .

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia-Mare
- Instituția Prefectului-Județul Maramureș
- Biblioteca Județeană "Petre Dulfu" -Bd.Independentei nr.4B- Baia Mare
- Direcția Patrimoniu
- Serviciul Administrație Publică Locală

Inițiator
Dr. ec. Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Piata Libertatii nr.17
430321, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 118/05.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea prelungirii prin acte aditionale a dreptului de folosinta in baza contractelor de comodat incheiate cu Biblioteca Județeană „Petre Dulfu ” pentru 4 spații din Municipiul Baia-Mare unde funcționează filiale ale acestei instituții

Biblioteca Județeană „Petre Dulfu ” Baia-Mare are atribuite în folosință gratuită în baza unor contracte de comodat, 4 spații din Municipiul Baia-Mare unde funcționează filiale ale acestei instituții ,după cum urmează:

- contract de comodat nr.24419/2016-pentru spatiul din bd.Traian nr.6
- contract de comodat nr.24424/2016 pentru spatiul din Caminul Cultural Firiza
- contract de comodat nr.24423/2016 pentru spatiul din str.Garii nr.6
- contract de comodat nr.24425/2019 pentru spatiul din str.N.lorga nr.2

Cele 4 spatii figureaza in Inventarul clădirilor din domeniul public și privat al Municipiului Baia Mare la Gestiunea spatii aflate în domeniul privat al statului în administrarea Municipiului Baia Mare avand numerele de inventar: 11026,11062,11097,11138.

Contractele de comodat au fost încheiate în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 172/2016 pentru o perioadă de 5 ani, respectiv până la data de 31.05.2021 .

La Cap.4 din contractele de comodat este stipulat ca prelungirea acestora se va face printr-un act additional daca partile sunt de comun acord.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia-Mare sub nr. 17942/19.04.2021, Biblioteca Județeană „ Petre Dulfu ” Baia-Mare solicită prelungirea contractelor de comodat la cele 4 locatii pe o perioadă de 5 ani.

In comisia de spatii cu alta destinație decat aceea de locuinte din data de 05.05.2021 a fost propusa prelungirea contractelor de comodat pe o perioada de 5 ani.

Tinând faptul că Biblioteca Judeteană “Petre Dulfu” Baia Mare și-a indeplinit si respectat toate obligațiile legate de folosința spatiilor în care isi desfașoara activitatile specifice , propunem atentiei Consiliului Local prezentul proiect de hotărare.

Anexe ;

- copie HCL nr.172/2016
- cererea Bibliotecii Județeană „Petre Dulfu ” Baia-Mare inregistrata sub nr.17942/19.04.2021
- copie borderoul comisiei de spatii din data de 05.05.2021
- copie contract de comodat nr.24419/2016-pentru spatiul din bd.Traian nr.6
- copie contract de comodat nr.24424/2016 pentru spatiul din Caminul Cultural Firiza
- copie contract de comodat nr.24423/2016 pentru spatiul din str.Garii nr.6
- copie contract de comodat nr.24425/2019 pentru spatiul din str.N.lorga nr.2

Jur.Gligan Vasile Cameliu
Director executiv

Sef serviciu
Jur.Vaum Iosif Samir

Întocmit,
Insp. sup.Ciobanu Lucia



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea prelungirii prin acte aditionale a dreptului de folosinta in baza contractelor de comodat incheiate cu Biblioteca Județeană „Petre Dulfu ” pentru 4 spații din Municipiul Baia-Mare unde funcționează filiale ale acestei instituții

Biblioteca Județeană „Petre Dulfu ” Baia-Mare are atribuite în folosință gratuită în baza unor contracte de comodat 4 spații din Municipiul Baia-Mare unde funcționează filiale ale acestei instituții.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia-Mare sub nr. 17942/19.04.2021, Biblioteca Județeană „ Petre Dulfu ” Baia-Mare solicită prelungirea contractelor de comodat la cele 4 locatii pe o perioadă de 5 ani.

In comisia de spatii din data de 05.05.2021 a fost propusa prelungirea contractelor de comodat pe o perioada de 5 ani.

Tinand faptul că Biblioteca Judeteana “Petre Dulfu” Baia Mare serveste interesele de informare, studiu, educatie, lectura si recreere ale utilizatorilor din municipiul Baia Mare si judetul Maramures, oferind acces liber si gratuit la informatie si cunoastere, vă supun atenției, în vederea adoptării Proiectul de hotărâre.

Dr.ec.Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare



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 modificării și completării contractului de concesiune nr.527/22.07.2020 pentru terenul, în suprafață de 280 mp, situat pe strada Școlii nr.8, și cu alte funcțiuni, în favoarea concesionarului SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL

Având în vedere:

- solicitările SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL, cu sediul pe str.V.Babeș nr.26B, înregistrate cu nr.16737/09.04.2021 și 19180/27.04.2021 prin care cere încheierea unui act adițional la contractul de concesiune 527/22.07.2020 care să stabilească posibilitatea utilizării terenului concesionat și pentru alte funcțiuni conform documentației de urbanism aprobate
- Raportul de specialitate nr. întocmit de Direcția Patrimoniu -Serviciul Monitorizare Contracte și Compartimentul Recuperare Creanțe, prin care se propune modificarea și completarea contractului de concesiune nr.527/22.07.2020, în sensul de a da posibilitatea concesionarului de a utiliza terenul concesionat și pentru alte funcțiuni conform documentației de urbanism aprobate, inclusiv curte pentru unități de învățământ, în favoarea SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL

În baza

- OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- HCL 527/2005 privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 280 mp, situat pe strada Școlii, pentru amenajarea unei parcări, conform PUD aprobat prin HCL 497/2003.
- Procesul verbal de licitație din 04.07.2006 la HCL 527/2005
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare
- Avizul favorabil CAEU nr.28578/13.08.2020
- C.U. 956/31.07.2020
- Contractul de concesiune 527/22.07.2020

În conformitate cu prevederile:

- Art.108 ,art.129 alin.2,lit.c,alin.14,art.139,art.355,art.362 alin.1 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă modificarea și completarea contractului de concesiune nr.527/22.07.2020 pentru terenul în suprafață de 280 mp, identificat prin CF114962 și nr. cadastral 114962 situat pe strada Școlii nr.8, după cum urmează
- (1) Se modifică Art.2 din contractul de concesiune și va avea următorul conținut
" Art.2 Obiectul contractului este concesionarea terenului în suprafață de 280 mp, situat în Baia Mare, pe strada Școlii nr.8 identificat prin CF114962 și nr. cadastral 114962, categoria curți construcții."
- (2) Se modifică Art.6.1 din contractul de concesiune și va avea următorul conținut
" Art. 6.1 Să folosească terenul concesionat pentru parcare și alte funcțiuni permise de documentațiile de urbanism legal aprobate", în favoarea SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL

Art. 2 Celelalte clauze din contractul de concesiune nr.527/22.07.2020 rămân neschimbate.

Art.3 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare cu semnarea actului adițional la contractul de concesiune 527/22.07.2020, conform art.1 al prezentei Hotărâri

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică la :

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Direcția Patrimoniu
- SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL
- Serviciul Administrație Publică Locală
- Instituția Prefectului Județului Maramureș

Initiator,
Dr.ec.Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate,,
Jur.Lia Mureșan
Secretarul General al Municipiului Baia
Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU

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.

RAPORT

Privind aprobarea modificării și completării contractului de concesiune nr.527/22.07.2020 pentru terenul, în suprafață de 280 mp, situat pe strada Școlii nr.8, și cu alte funcțiuni, în favoarea concesionarului SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL

Din documentația prezentată rezultă că urmare a aprobării PUD-ului prin HCL 497/2003, s-a adoptat HCL 527/2005 privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 280 mp, situat pe strada Școlii nr.8, pentru amenajarea unei parări. Licitația a fost organizată în iulie 2006 și a fost adjudecată în favoarea SC ASIT REAL ESTATE SRL. În favoarea acestuia s-a încheiat contractul de concesiune nr.527/2006, înscris în CF, ulterior realizându-se parcarile conform autorizației de construire 736/2006 și proces verbal 4188/2006 conform contract de vânzare autenticat sub nr. 439/15.07.2020 de BNP Scantei Laura Iuliana.

În anul 2020, SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL a cumpărat de la SC ASIT REAL ESTATE SRL construcția D+P+2E cu sediu birouri. Contractul de Concesiune conform art.41 din Legea nr. 50/1991 în temeiul autorizației de construire a fost cesionat în favoarea noului proprietar al construcției. Destinația acestei clădiri urmează a fi schimbată în școală. Acesta este motivul pentru care concesionarul a solicitat ca terenului concesionat să i se dea și altă destinație în afară de parcare, fapt pentru care a obținut Certificatul de Urbanism 956/31.07.2020, favorabil pentru schimbare de destinație.

Agentul economic a obținut Avizul favorabil CAEU nr.28578/13.08.2020 pentru amplasare de structuri ușoare, demontabile pentru acoperirea terenurilor destinate desfășurării evenimentelor culturale.

Analizând actele din dosar se desprinde concluzia că solicitantul este cu plata la zi și dorește să obțină Autorizația de Construire pentru reconfigurare, împrejmuire, amenajare curte și montare reclame.

În caietul de sarcini ce a stat la baza licitației publice anexa la HCL 527/2005, s-a stabilit la art. 1.8.2 ca cel ce concesionează are obligația respectării destinației stabilite prin PUD-ul aprobat. În considerarea faptului că destinația clădirii se va modifica devenind din clădire de birou școală, destinația terenului ce face obiectul contractului de concesiune poate fi schimbată și ea în aceleași condiții, în sensul de a deservi această clădire, astfel alături de funcțiunea de parcare poate avea și funcțiunea de curte unitate de învățământ conform documentațiilor de urbanism legal aprobate.

Din punctul nostru de vedere prin această modificare nu sunt încălcate principiile generale prevăzute de art. 1² al legii 219/1998 în vigoare la data licitației:

„Art. 1²

Principiile care stau la baza selectării ofertanților și a încheierii contractelor de concesiune sunt:

- transparența, respectiv punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- tratamentul egal pentru toți ofertanții, însemnând că toate criteriile de selecție și de atribuire a contractului de concesiune se aplică într-o manieră nediscriminatorie;
- proporționalitatea, respectiv ca orice măsură cerută de către autoritatea publică să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea, respectiv acceptarea de către autoritatea publică a serviciilor oferite de candidații de altă naționalitate, în condițiile prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice candidat, indiferent de naționalitate, să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte

▶ (la data 10-Dec-2004 Art. 1 din capitolul I completat de Art. IV, punctul 2. din [Legea 528/2004](#)

respectiv 311 din codul administrativ.:

"Art. 311: Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică
Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte."

Raportat la cele de mai sus arătate concluzionăm ca nu există impedimente în supunerea proiectului de hotărâre aprobării consiliului local.

Jur. VASILE CAMELIU GLIGAN
DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIU

Ing. SIMONA CARMEN PALLADE
ȘEF SERVICIU
MONITORIZARE CONTRACTE

Cons. jur. MIHALI CRISTINA



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.

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea modificării și completării contractului de concesiune nr.527/22.07.2020 pentru terenul, în suprafață de 280 mp, situat pe strada Școlii nr.8, și cu alte funcțiuni, în favoarea concesionarului SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL

Din documentația prezentată rezultă că urmare a aprobării PUD-ului prin HCL 497/2003, s-a adoptat HCL 527/2005 privind concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 280 mp, situat pe strada Școlii nr.8, pentru amenajarea unei parcări. Licitația a fost organizată în iulie 2006 și a fost adjudecată în favoarea SC ASIT REAL ESTATE SRL. În favoarea acestuia s-a încheiat contractul de concesiune nr.527/2006, înscris în CF, ulterior realizându-se parcarile conform autorizației de construire 736/2006 și proces verbal 4188/2006 conform contract de vânzare autentificat sub nr. 439/15.07.2020 de BNP Scantei Laura Iuliana.

În anul 2020, SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL a cumpărat de la SC ASIT REAL ESTATE SRL construcția D+P+2E cu sediu birouri. Contractul de Concesiune conform art.41 din Legea nr. 50/1991 în temeiul autorizației de construire a fost cesionat în favoarea noului proprietar al construcției. Destinația acestei clădiri urmează a fi schimbată în școală. Acesta este motivul pentru care concesionarul a solicitat ca terenului concesionat să i se dea și altă destinație în afară de parcare, fapt pentru care a obținut Certificatul de Urbanism 956/31.07.2020, favorabil pentru schimbare de destinație.

Agentul economic a obținut Avizul favorabil CAEU nr.28578/13.08.2020 pentru amplasare de structuri ușoare, demontabile pentru acoperirea terenurilor destinate desfășurării evenimentelor culturale.

Analizând actele din dosar se desprinde concluzia că solicitantul este cu plata la zi și dorește să obțină Autorizația de Construire pentru recompartimentare, împrejmuire, amenajare curte și montare reclame.

În caietul de sarcini ce a stat la baza licitației publice anexa la HCL 527/2005, s-a stabilit la art. 1.8.2 ca cel ce concesiunează are obligația respectării destinației stabilite prin PUD-ul aprobat. În considerarea faptului că destinația clădirii se va modifica devenind din clădire de birou școală, destinația terenului ce face obiectul contractului de concesiune poate fi schimbată și ea în aceleasi condiții, în sensul de a deservei această clădire, astfel alături de funcțiunea de parcare poate avea și funcțiunea de curte unitate de învățământ conform documentațiilor de urbanism legal aprobate.

Raportat la cele de mai sus expuse, vă supun atenției, în vederea adoptării, proiectul de hotărâre

Inițiator,
Dr.ec.Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare



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 atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 800mp, teren aferent blocului de locuințe situat în Baia Mare ,strada Rozelor nr. 5 si insusirea documentatiei cadastrale de parcelare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referat de aprobare a proiectului de hotărâre
- Raportul de specialitate nr. _____/2021 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 800mp, teren aferent blocului de locuințe situat în Baia Mare , strada Rozelor nr. 5 si insusirea documentatiei cadastrale de parcelare a terenului identificat prin CF 126231 Baia Mare , nr. cadastral 126231,
- Adresele domnului, înregistrate la Primăria Municipiului Municipiul Baia Mare sub nr. 12887/22.03.2021, 18411/21.04.2021
- Extrasul CF 126231 Baia Mare , nr. cadastral 126231, ,
- Extrasul CF 116602 Baia Mare, nr. topo 1611/25, aferent blocului situat în strada Rozelor nr. 5
- Certificatul de Urbanism nr. 36/26.01.2021,
- Plan de amplasament si delimitare intocmit de topograf autorizat Clej Cornel, Anexa 1

În temeiul prevederilor :

- Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinului Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/09.09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare , recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- art.36 alin (1), din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare
- art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Având în vedere:

- competențele conferite de art. 108, lit.b, art.129 alin (1), alin (2) lit.c, alin. (6) lit b, alin (14) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 800mp, identificat prin CF 126231 Baia Mare , număr cadastral 126231.

Art. 2 Se însușește documentația cadastrală - Plan de amplasament și delimitare, Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca obiect parcelarea terenului inscris in CF 126231 Baia Mare , număr cadastral 126231, în suprafață de 800mp, parcelele rezultate fiind următoarele:

- CF 126231 Baia Mare, LOT 1, în suprafață de 785mp
- CF 126231 Baia Mare, LOT 2, în suprafață de 15mp

Art. 3 Parcelele identificate conform art. 2 din prezenta hotarare, se reinscriu in favoarea Municipiului Baia Mare , domeniul privat .

Art. 4 Se imputerniceste Primarul Municipiului Baia Mare cu semnarea actelor necesare pentru punerea în aplicare a prezentei hotarari.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Patrimoniu;
- ..
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș - prin Serviciul Patrimoniu;
- Serviciul Administrație Publică Locală;

Inițiator,
Dr.ec Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate,
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

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. _____ / ____ 2021

RAPORT

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 800mp, teren aferent blocului de locuințe situat în Baia Mare ,strada Rozelor nr. 5 si insusirea documentatiei cadastrale de parcelare

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 12887/22.03.2021, domnul Hațieganu Silviu, solicită emiterea unei hotărâri de consiliu local pentru parcelarea terenului în suprafață de 800mp și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 15mp, pe care acesta dorește să realizeze o terasă acoperită. În vederea promovării acestui proiect de HCL , domnul ... solicită și obține Certificatul de Urbanism nr. 36/26.01.2021, favorabil pentru acoperire terasă existentă și amplasare copertină la ușa principală de acces.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 18411/21.04.2021, domnul ... își exprimă acordul privind parcelarea terenului identificat prin CF 126231 Baia Mare, nr. cadastral 126231, mai mult el fiind beneficiarul servituților de trecere înscrise în CF 126232 Baia Mare respectiv CF 126199 Baia Mare, aceste imobile fiind dobândite prin contract de vânzare cumpărare.

După emiterea hotărârii de consiliu local se va deschide coală funciară pentru terenul în suprafață de 785mp - LOT 1, respectiv 15mp - LOT2, în favoarea Municipiului Baia Mare, urmand ca domnul Hațieganu Silviu să facă demersurile necesare în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Față de cele mai sus prezentate, opinăm că nu există impedimente legale cu privire la dezbateră în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 800mp, teren aferent blocului de locuințe situat în Baia Mare ,strada Rozelor nr. 5 si insusirea documentatiei cadastrale de parcelare a terenului în doua loturi.

Jur. Vasile Cameliu Gligan
Director Direcția Patrimoni

Jur. Cozma Erica
Șef Serviciu Patrimoni

Întocmit
ing. Pacurar Paul
insp. superior



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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. _____ / 2021 |

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre: |

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 800mp, teren aferent blocului de locuințe situat în Baia Mare ,strada Rozelor nr. 5 si insusirea documentatiei cadastrale de parcelare

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 12887/22.03.2021, domnul ..., solicită emiterea unei hotărâri de consiliu local pentru parcelarea terenului în suprafață de 800mp și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 15mp, pe care acesta dorește să realizeze o terasă acoperită.

În vederea promovării acestui proiect de HCL, domnul solicită și obține Certificatul de Urbanism nr. 36/26.01.2021, favorabil pentru acoperire terasă existentă și amplasare copertină la ușa principală de acces.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 18411/21.04.2021, domnul H. își exprimă acordul privind parcelarea terenului identificat prin CF 126231 Baia Mare, nr. cadastral 126231, mai mult el fiind beneficiarul servituților de trecere înscrise în CF 126232 Baia Mare respectiv CF 126199 Baia Mare, aceste imobile fiind dobândite prin contract de vânzare cumpărare.

După emiterea hotărârii de consiliu local se va deschide coală funciară pentru terenul în suprafață de 785mp - LOT 1, respectiv 15mp - LOT2, în favoarea Municipiului Baia Mare, urmând ca domnul .. să facă demersurile necesare în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Raportat la cele de mai sus expuse, vă supunem atenției, în vederea adoptării, proiectul de hotărâre |

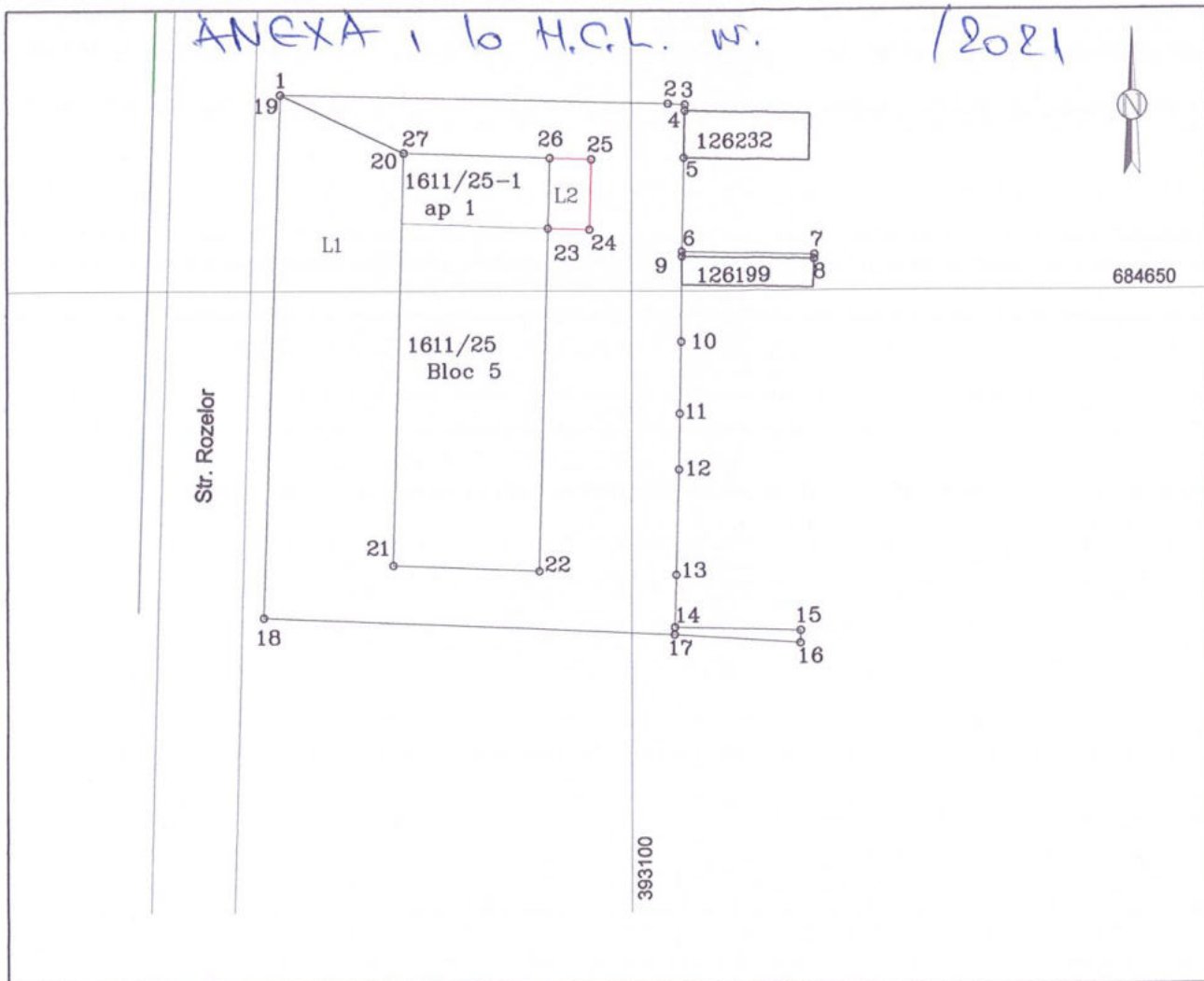
Inițiator,
Dr. ec.Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare |

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr. cadastral.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
126231	800 mp	Baia Mare Str. Rozelor nr 5

Cartea Funciara nr.	126231	UAT	BAIA MARE
---------------------	--------	-----	-----------



Schita serveste pentru: parcelare

SITUATIA ACTUALA				SITUATIA VIITOARE			
Nr. CF	Nr.topo/cadastr.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Nr. cadastr.	Suprafata (mp)	Proprietari	
126231	126231	800	CC		785	MUNICIPIUL BAIA MARE	L1
					15	MUNICIPIUL BAIA MARE	L2
TOTAL		800			800		

<p>Executant PFA CLEJ CORNEL Autorizatie categ. B seria RO_MM_F nr 0024/25.11.2010</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">Data 12.02.2021</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.</p> <p style="text-align: center;">Data</p>
--	---



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n., inițiatori:

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2021,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare
Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 39545 din 16.11.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n., județul Maramureș, identificat prin CF nr. 108824,127537,127538,127539,127540,127541,108825,121658,103062,103536,103623,103630,103655,nr-le cadastrale 108824, 127537, 127538, 127539,127540,127541,108825, 121658,103062,103536,103623,103630,103655, Proiect nr. 334 din 2019, elaborator: BIA Oxana N.Craciun, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oxana Florescu, inițiatori:

Solicitarea domnului cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare,.. în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 39545 / 27.10.2020.

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. 27/06.11.2020,
- Raportul de specialitate nr. 39545 din 16.11.2020 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n., 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 „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n, judetul Maramureș, identificat prin CF nr. 108824, 127537, 127538, 127539, 127540, 127541,108825, 121658,103062,103536,103623,103630,103655,nr-le cadastrale 108824, 127537, 127538, 127539,127540,127541,108825, 121658, 103062, 103536, 103623, 103630,103655,Proiect nr. 334 din 2019, elaborator: BIA Oxana N.Craciun ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oxana Florescu, inițiatori: 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 Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș****Primar****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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr . 39545 din 16.11.2020

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n.,Proiect nr. 334 din 2019, elaborator: BIA Oxana N.Craciun ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oxana Florescu, inițiatori: ...

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1533 din 06.11.2019 cu valabilitate până la 06.11.2021,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 27/06.11.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Vrancei FN și este delimitată la nord de Valea Craica, la est și vest de proprietăți private iar la sud de strada Vrancei.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **4789** mp intravilan
- Categoria de folosință conform CF: arabil;

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR –1- L2– Zona de Locuințe si funcțiune complementare UTR -2–Zona de circulații publice**

Inițiatori : **Simon Marius Emil și Simon Silvia Ramona,Goteciuc Horațiu Gabriel , Filip Ioan și Filip Mariana Codruta**

- Proiect nr. 334 din 2019, elaborator: BIA Oxana N.Craciun ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oxana Florescu.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr. 108824, 127537, 127538, 127539, 127540, 127541, 108825, 121658, 103062, 103536, 103623, 103630, 103655,nr-le cadastrale 108824, 127537, 127538, 127539,127540,127541,108825, 121658 ,103062, 103536, 103623, 103630 ,103655

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 in:

UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari,-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor,-cercetarea agro-industrială care necesita suprafețe mari.

Folosința actuală: conform CF arabil;

Caracterul zonei este de zona cu locuințe individuale.

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR -1- L2- Zona de Locuinte si functiune complementare

UTR -2-Zona de circulatii publice

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5m latime

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime
Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea

cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima a cladirilor 10 m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi **P+2E**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile brânșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametru tulpinii peste 50,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 1.00 mp Adc / mp teren pt.înaltimi **P+2E**

Bilanț teritorial pe zona studiată : 4789 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1676.15	35
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	448	0	1676.15	35
Spații verzi	4341	100	1436.7	30
Total suprafață zonă de studiu	4789	100	4789	100,00

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- Delgaz SA;
- ELECTRICA SA;
- Telekom Romania Communications SA;
- Aviz SC Filiala Distribuție Energie Electrică Distribuție Transilvania Nord SA;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- Dovada privind achitarea taxelor catre R.U.R.;

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat 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” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 06.04.2020 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 10740 / 13.11.2020.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafață totala de 4789 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare in UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari,-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor,-cercetarea agro-industrială care necesita suprafețe mari.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea cladirilor fata de aliniament și distanțele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR -1- L2- Zona de Locuinte si functiune complementare, având înălțimea maximă P+2 , RH maxim = 10 m la cornișă.**
UTR -2- Zona de circulatii publice

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



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. 10740 din 13.11.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n., județul Maramureș.

Inițiatori:

• ...

, în calitate de proprietari

Proiect: 334 din 2019

Elaborator: BIA Oxana N.Craciun

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

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 06.04.2020 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 06.04.2020 – 20.04.2020.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. în perioada 06.04.2020 – 20.04.2020, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 10740 / 06.04.2020.
- Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alerta pe teritoriul României, dezbaterile publice nu au mai avut loc, astfel ca observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: urbanism@baiamare.ro

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

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

encl 13.11



MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

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. 39545/06.11.2020

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, Bd. Traian, nr. 20, ap. 6, înregistrată la Primăria Baia Mare cu nr 39545 din 27.10.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 30.09.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 27 din 06.11.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n., județul Maramureș.

Inițiatori: [redacted] și [redacted]

Proiectant: BIA Oxana N.Craciun

Specialist cu drept de semnătură RUR: dr. arh. Oxana Florescu

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

Teritoriul studiat cuprinde parcelele de teren identificate prin CF nr. 108824 nr. cad. 108224, proprietari [redacted]

[redacted] bun propriu, cota ¼, [redacted] cu soția
[redacted] bun comun cota actuala 2/4 și ¼. CF nr. 127537, nr. cad. 127537, proprietatea lui [redacted]
și soția CF nr. 127538, nr. cad. 127538, proprietatea lui [redacted]
și soția CF nr. 127539, nr. cad. 127539, proprietatea lui [redacted]
și soția CF nr. 127540, nr. cad. 127540, proprietatea lui [redacted]
și soția CF nr. 127541, nr. cad. 127541, proprietatea lui [redacted]
și soția CF nr. 108825, nr. cad. 108825, proprietar [redacted]

[redacted] cota actuala 1/1, CF nr. 121658, nr. cad. 121658, proprietar [redacted] și [redacted]
[redacted] bun comun cota 1/1, CF nr. 103062, nr. cad. 103062, proprietari [redacted] cu soția [redacted]

[redacted] orel, CF nr. 103536, nr. cad. 103536, proprietari [redacted]

[redacted] CF nr. 103623, nr. cad. 103623, [redacted]
[redacted] CF nr. 103630, nr. cad. 103630, proprietari [redacted]

[redacted] și CF nr. 103655, nr. cad. 103655, proprietar [redacted] cota 1/1. Zona studiată este delimitată la nord de Valea Craica, la est și vest de proprietăți private iar la sud de strada Vrancei, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de 4789 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate: UTR A1a- Subzona activităților productive agroindustriale - zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare.

a) Indicatori urbanistici existenți:

- POT maxim = 50 %.
- CUT maxim = 1 mp ADC/mp teren.

Categoria de folosință conform CF: arabil.

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

UTR – L2– subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2:

b) Indicatori urbanistici propuși:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus= 1,0mp ADC/mp teren
- G.O.= 70%
- Sp.V.= 30%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- P+2 , înălțimea maximă la cornișă = 10 m.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5m latime.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

-distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .

-distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .

-se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m.

Circulații și accese:

parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul în interiorul parcelei, deci înafara circulației publice sau a drumului de acces privat comun.

Echipare tehnico-edilitară:

- Toate cablurile vor fi racordate la rețelele tehnică-edilitare publice

- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.09.2020 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 1533 din 06.11.2019 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jūr. Mirela Ionce

- LEGENDA**
- Limita numere cadastrale
 - Drum
 - Vale
 - Retea subterana GAZ
 - Retea subterana apa
 - Retea subterana canalizare
 - Gard beton
 - Gard lemn
 - Gard plasa
 - Constructii existente
 - Limite vecine
 - Retea electrica subterana propusa
 - L.M.T. Linie medie tensiune
 - Stalp beton
 - Hidrant
 - capac apa
 - capac canal
 - contor gaz
 - contor curent
 - punct cota
- Limita zonei studiate
 - Limită edificabilă propusă
 - Zona de locuire și funcțiuni complementare
 - Drum de acces privat/Platforme, parcaje în incintă
 - Cai de comunicație rutieră și amenajări aferente
 - Zone verzi
 - Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
 - Regim de înălțime
 - CULOAR DE PROTECȚIE LINIE 20V culoar de 24 m. Interdicție temporară de construire până la elaborarea unui studiu de coexistență care să reducă culoarul de protecție.
 - Imprejmuiri propuse
 - Accese existente/propuse în incinte
 - U.T.R.1 UTR 1- zona locuinte
 - U.T.R.2 UTR 2- circulații majore - carosabil și pietonal

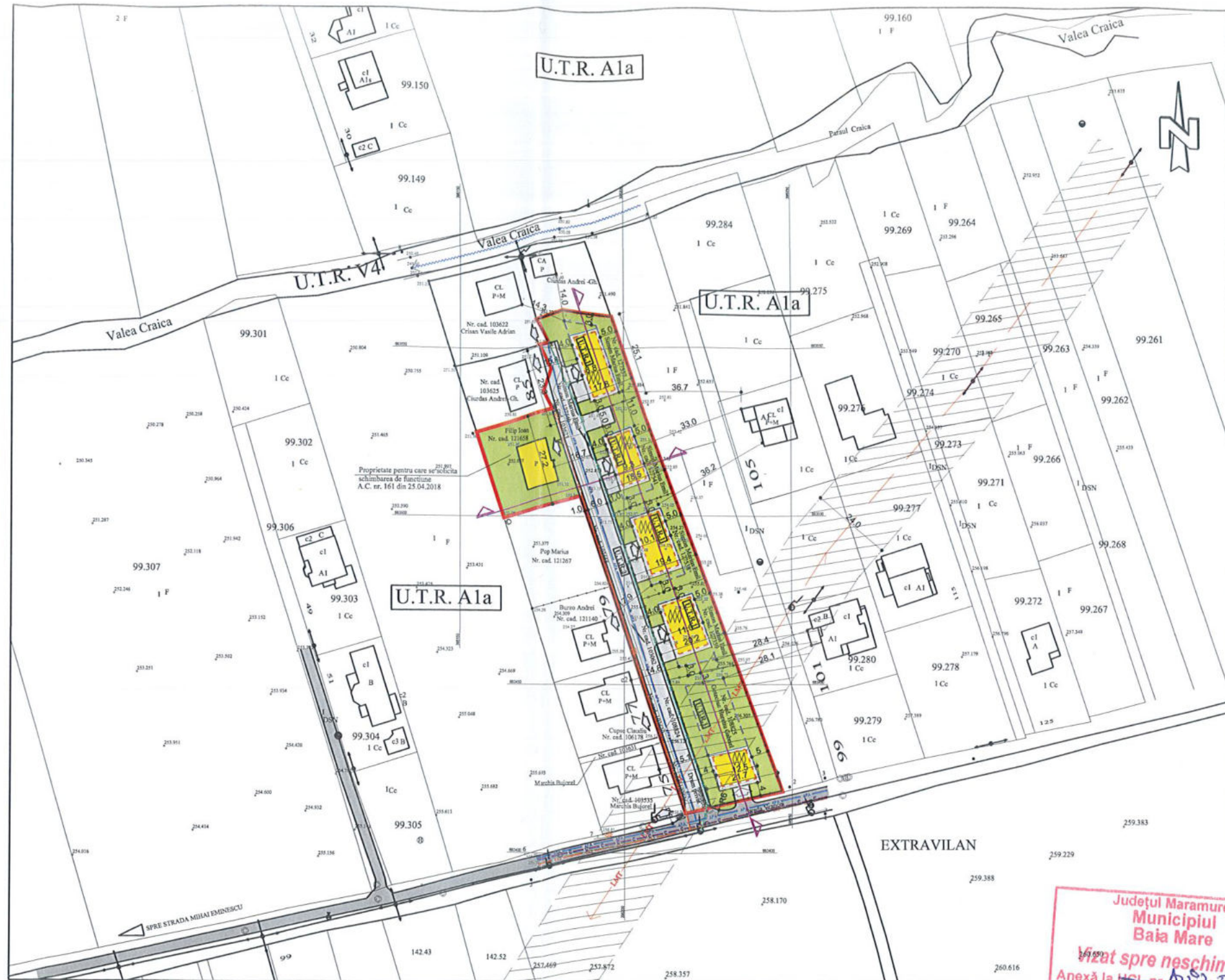
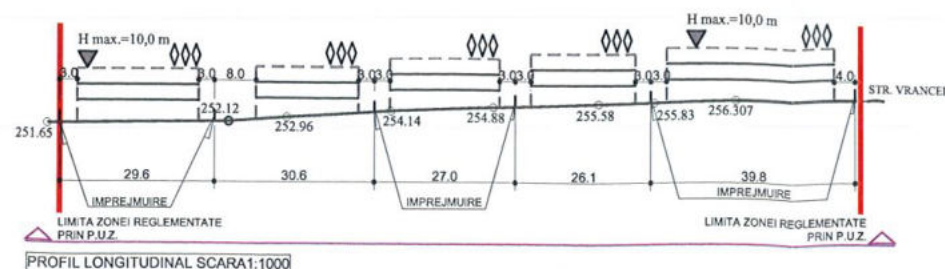
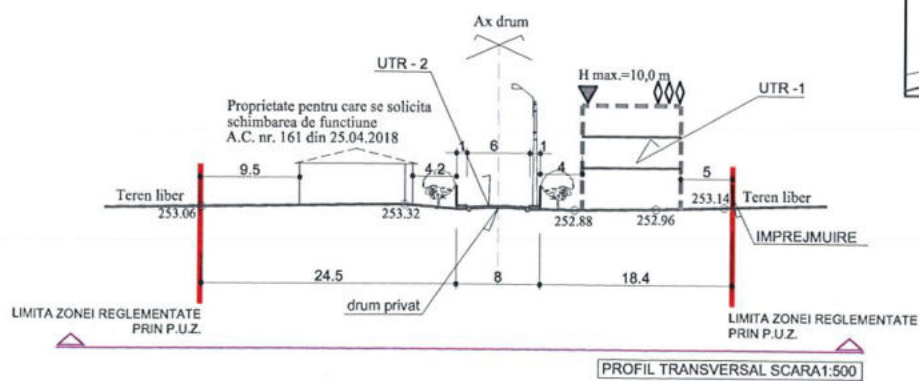
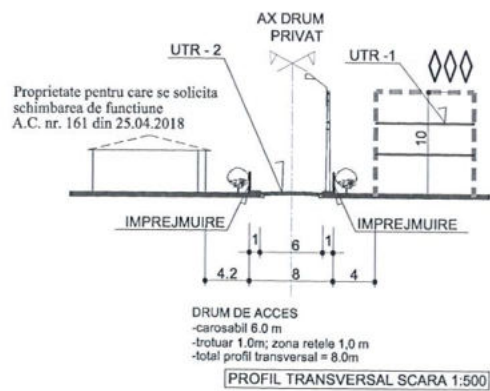
BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, intravilan- DRUM SI PARCELE INITIATORI	4341
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, intravilan - DRUM ADIACENT SI REȚELE EDILITARE	448
3	TOTAL	4789

Nr. crt.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	mp
1	U.T.R. -1 - ZONA DE LOCUINTE	2943
2	U.T.R. -1 - ZONA CIRCULATII PUBLICE	1846
3	TOTAL	4789

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI - U.T.R. -1 - ZONA DE LOCUINTE

POT maxim conf UTR A1a = 50%, CUTmaxim conf UTR A1a = 10mc/mp teren
POT propus= 35%, CUT propus= 1, GO = 70%, ZV = 30%



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 107/2020
Arhitect Șef
Nr. 27/06.11.2020

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. pentru MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN U.T.R. Ala IN ZONA DE LOCUINTE Anunțator: Baia Mare, Str. VRANCEI nr. 75 Jud. Maramureș Fișă planșă: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE UTR
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. pentru MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN U.T.R. Ala IN ZONA DE LOCUINTE
Proiectat urb.	Arh. Oksana Florescu			Anunțator: Baia Mare, Str. VRANCEI nr. 75 Jud. Maramureș
Proiectat arb.	Arh. Oxana N. Craciun		1:1000	Fișă planșă: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE UTR
Desenat	*			

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z.: MODIFICARE FUNCȚIUNE DIN U.T.R.
A1a, în ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: BAIA MARE str.Vrancei, f.n., adiacent nr. 75, Jud. Maramureș

Inițiatori:

din Baia Mare

din Baia Mare

din Baia Mare,

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

-1.UTR 1 – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- zona L2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de sud-est a localității și este în aria constructibilă cuprinsă în P.U.G. cu indicativul și funcțiunea "A1a- zonă de activități agroindustriale".

Suprafața totală a zonei studiate este de 4789 mp.

Caracterul zonei : ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare construite în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2.

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.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2;

-locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii liberale;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață nu depășește 200 mp ADC și care nu generează transporturi grele;

- se permite mansardarea locuințelor P+2 acoperite cu șarpantă , în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi;

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

- servicii profesionale și comerciale a căror suprafață depășește 200 mp ADC și care generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție de subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- curățătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități de producție care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 mașini ;
- 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:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcele se consideră construibile dacă are o suprafață de minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 m;
- parcele este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 m.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime din care 0.30 cm soclu opac, dublate de gard viu”.

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

Ținându-se cont de faptul ca dotările propuse deservesc funcțiunea generală de locuințe colective aferente unui complex rezidențial cu o unică administrare, se păstrează o singură unitate teritorială de referință cu indicii urbanistici:

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

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1

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

-1.UTR 2 – ZONĂ DE CIRCULAȚII PUBLICE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

A-1 UTILIZARI ADMISE :

-trasee ale rețelelor edilitare

A-2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-fără obiect ;

A-3 UTILIZARI INTERZISE :

-se interzice schimbarea funcțiunii și edificarea oricăror construcții exceptând cele de la art. 1(rețele edilitare)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:

-fără obiect ;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-fără obiect ;

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

-fără obiect ;

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

-fără obiect ;

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

-fără obiect ;

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

--staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

-fără obiect ;

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

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

-distanța minimă între clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 6 m.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

-parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E.

Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=10.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor P+2E acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Clădirile se vor realiza din materiale durabile și de calitate, cu respectare normativelor de calitate în vigoare.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor. Clădirile noi sau modificările de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa și canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, internet/TV.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

-după terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenului va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G., respectiv

-fără obiect ;

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

-afereent circulațiilor se vor întreține spațiile înerbate;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

-fără obiect ;

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

A-15 -fără obiect;

A-16 -fără obiect;



ÎNTOCMIT:

arh. Oksana FLORESCU

Arh. Oxana N. CRĂCIUN





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. / .2020

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n, județul Maramureș, inițiatori

Examinând :

- Solicitarea dnului ... cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare,... în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 39545 / 27.10.2020,
- Avizul Arhitectului Șef nr.27 din 06.11.2020.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 6 din 20.01.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n, 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 în :

UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari,-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor,-cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Folosința actuală: conform CF arabil

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 Locuințe Individuale

Funcțiunea propusă - UTR –1- L2– Zona de Locuințe și funcțiune complementare , având înălțimea maximă P+2, RH Maxim la cornișă 10m

UTR -2–Zona de circulații publice

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 Zonal „Modificare funcțiune a zonei din UTR A1a în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vrancei, f.n. , judetul Maramureș, Proiect nr. 334 din 2019, elaborator: BIA Oxana N.Craciun ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oxana 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 informare și consultarea publicului.

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

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



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 " Reglementare zona locuire individuala", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11.,inițiatori....

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2021,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare
Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 1465 din 18.01.2021 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal " Reglementare zona locuire individuala", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11, județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 126308 și 126540 Baia Mare,cu nr. cadastral 126308 respectiv 126540,Proiect nr. 313 din 2020, elaborator: Sc Agorapolis SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihaela Pusnava, inițiatori:

Solicitarea domnului ... cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare,... în calitate beneficiar, înregistrată cu nr 1465 / 15.01.2021.

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. 33/28.12.2020,
- Raportul de specialitate nr. 1465 din 18.01.2021 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U. " Reglementare zona locuire individuala", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11, 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 " Reglementare zona locuire individuala", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11, județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 126308 si 126540 Baia Mare,cu nr. cadastral 126308 respectiv 126540,Proiect nr. 313 din 2020, elaborator: Sc Agorapolis SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihaela Pusnava, inițiatori: 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 Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

Contrasemnat pentru legalitate

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Jur. Lia Augustina Mureșan

Primar

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 . 1465 din 18.01.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal " **Reglementare zona locuire individuala**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11., Proiect nr. 313 din 2020, elaborator: Sc Agorapolis SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihaela Pusnava, inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 617 din 29.05.2020 cu valabilitate până la 29.05.2022,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 33/28.12.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Pictor Balla Joszef nr.11, fiind delimitat de strada Pictor Balla Joszef la Nord, drum privat la est, iar la vest și sud de proprietati private. Accesul la imobilele cuprinse în PUZ este asigurat din strada Pictor Balla Joszef cat și din drumul privat adiacent parcelelor la est
- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ egala cu 3347mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz
- Categoria de folosință conform CF: arabil

Funcțiunea propusă a terenului:**UTR--ZL-Subzona Locuințe Individuale si alte activități conexe**

Inițiatori :

Proiect nr. 313 din 2020, elaborator: Sc Agorapolis SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihaela Pusnava.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul identificat prin C.F. nr. 126308 si 126540 Baia Mare,cu nr. cadastral 126308 respectiv 126540

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 in:

Conform **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL "** și a PUZ aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/ 2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare pe baza sentinței civile nr. 1665/ 25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Maramureș dar în prezent nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Folosința actuală: conform CF: arabil;

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi**UTR---ZL-Subzona Locuințe Individuale si alte activități conexe****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minim 400 mp și un front la stradă de minim 14 m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 3 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 cornișă 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 cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri În vederea Amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5** metri , cu asigurarea condițiilor prevăzute de OMS 119/2014

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** metri lățime;

- Accesul se va dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism – secțiunea 2 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima a cladirilor 12 m la cornișă;

Regim de înălțime maxim = **D+P+1E**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametru tulpinii peste 50,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiRI opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**POT maxim = 30%****COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim= 1.00 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată : 3347 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1004.1	30
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	1004.1	30
Spații verzi	3347	100	1338.8	40
Total suprafață zonă de studiu	3347	100	3347	100,00

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș; se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Certificat de nomenclatură stradală,
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței terenului afectat de traseul rețelelor populare în domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Afrezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat 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” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 25.09.2020 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 34956 / 23.10.2020.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL "** și a **PUZ aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului:**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/ 2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare pe baza sentinței civile nr. 1665/ 25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Maramureș dar în prezent nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Schimbarea de funcțiune a zonei,parcelare și stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire,funcțiunea zonei,CUT,POT,inaltimea maxima admisa,retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR-ZL-Subzona Locuințe Individuale si alte activități conexe**

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



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. 34956 din 23.10.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru pentru " **Reglementare zona locuire individuala**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11, judetul Maramureș.

Inițiatori..

Proiect: 313 din 2020

Elaborator: SC Agorapolis SRL

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

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 25.09.2020 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 25.09.2020 – 12.10.2020.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 25.09.2020 – 12.10.2020, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 34956/ 23.09.2020.
- Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alerta pe teritoriul României, dezbaterea publică nu a mai avut loc, astfel ca observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: urbanism@baiamare.ro

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

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



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. 43700/ 28.12.2020

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 4, ap. 54, înregistrată la nr 43700 din 07.12.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 23.12.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 33 din 28.12.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Reglementare zona locuire individuala**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11, județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: **SC Agorapolis SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **urb. Mihaela Pușnava**

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

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Pictor Balla Jozsef nr.11, fiind delimitat de strada Pictor Balla Jozsef la Nord, drum privat la est, iar la vest și sud de proprietati private. Accesul la imobilele cuprinse în PUZ este asigurat din strada Pictor Balla Jozsef cat și din drumul privat adiacent parcelelor la est. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ , identificate prin CF. Nr. 126308, cu nr. CAD. 126308, proprietar _____ și soția _____, bun comun cota actuala 1/1 -2000mp și CF.Nr.126540 ,cu nr. CAD.126540 proprietar _____ casatorit cu _____ cota actuala 1/1-1347 mp, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **3.347mp** intravilan.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL "** și a **PUZ aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului:** Terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/ 2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare pe baza sentinței civile nr. 1665/ 25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Maramureș dar în prezent nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Categoria de folosință conform CF: arabil
POT max existent – 0%
CUT max existent – 0

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

UTR – UTR-ZL-Subzona Locuințe Individuale si alte activități conexe

b) Indicatori urbanistici propuși:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUS

- POT maxim propus= 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUS

- CUT maxim= 1.0 mp Adc / mp teren
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

Regim de înălțime maxim PROPUS

Regim de înălțime maxim = **D+P+1E**, RH maxim = **12 m la cornișă**

Retragerea minimă față de aliniament:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3 m.

Retrageri minime față de limitele laterale:

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea construcțiilor se va face doar izolat

- Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,0m fata de vecinătăți ;

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranță la foc, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu v-or depăși înălțimea gardului (2,20 m).

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

Retrageri minime față de limita posterioară:

Retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri**. Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu v-or depăși înălțimea gardului (2,20 m).

Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă: Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese:

Accese carosabile- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele și se vor realiza supralărgiri
Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

Staționarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localității" respectiv HCL 104/2019 modificată prin HCL 523/2019.

În interiorul amplasamentului studiat vor fi soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.12.2020 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **nu sunt observații.**

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. 617 din 29.05.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Juř. Mirela Ionce

Nr. Pct.	Coordonate pe lde contur	Langhină latitudine D(1+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	686073,751	389024,955	15,036
2	686060,181	389018,479	5,230
3	686055,757	389015,690	7,146
4	686054,105	389008,738	10,578
5	686059,560	388999,675	8,588
6	686055,400	388992,162	28,151
7	686070,310	388968,294	30,366
8	686093,990	388987,294	2,414
9	686096,055	388988,544	46,519
10	686135,847	389012,639	7,486
11	686131,638	389018,830	37,817
12	686111,874	389051,071	19,192
13	686095,639	389040,835	8,353
14	686091,682	389033,479	19,854

S=346,73mp P=246,729m

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
 - LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM - aprobate și expirate
 - LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILULOR ct. Geoporal AN.C.P.I. (terral)
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE PUBLICE
 - DRUM DE ÎNCINTĂ- PROPRIETATE PRIVATĂ
 - ACCES CAROSABILE PE LOTURI
 - ACCES PIETONALE PE LOTURI
- FUNCȚIUNI**
- LOCURE INDIVIDUALĂ ȘI TERENURI VIRANE CU DESTINAȚIA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCURE COLECTIVE
 - COMERT, SERVICII

Județul Maramurș
Municipiul Baia Mare
**ANEXA LA
AVIZUL ARHITECTURILUI ȘEF**
Nr. 33 / 28.02.2020
ELEMENTE DE ROL ORIENTATIV

- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- ALINIAMENT NOU PROPUȘ
 - EDIFICIUL MAXIM PROPUȘ
 - RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE
 - INTERZICȚIE DE CONSTRUIRE SUPRĂPĂRĂȚI DE TEREN REZERVATĂ PENTRU LĂNGAREA CĂILOR DE COMUNICĂȚIE (dacă este cazul)
 - TRASEU ORIENTATIV DRUM DE ACCES
 - ZONA REZERVATĂ PROIECTĂRII /CONSTRUIRII DRUMULUI DE ACCES ALINIAMENT NOU PROPUȘ
 - CIRCULAȚII DE ÎNCINTĂ
 - CONSTRUCȚII PROPUȘE ORIENTATIV
 - CONSTRUCȚII ILUSTRATE - AMPRENȚĂ

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z.			
EXISTENT		PROPUȘ	
UTILIZARE TEREN	SC [m ²]	UTILIZARE TEREN	SC [m ²]
TEREN ARABIL	2000	CONSTRUCȚII	600
POT	0,00	SPAȚII VERZI LA SOL	800
CUT	0,00	CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI	600
Rh max	0,00	TEREN AFECTAT DE CIRCULAȚII	-
TOTAL	2000	TOTAL	2000
	100%		100,00%
BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.			
U.T.R.	Suprafață [m ²]	Suprafață [%]	POT max A.D.C./mp teren)
TOTAL U.T.R. ZL	3 347	100 %	30%
CIRCULAȚII	0	0	1,0
TOTAL	3 347	100,00%	12,00 m

REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

U.T.R. ZL - Subzona LOCUIRE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

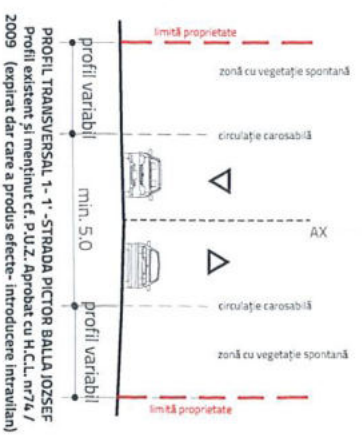
POT max = 30%

CUT max = 1 [mp A.D.C. / mp, teren]

Rh max = D+P+1E

Hmax = 12,00 m

PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC:1:200



ELABORATOR PUZ



AGORAPOLIS SRL
AMPPLASAMENT

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUN. BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMURÈS

DATA: NOIEMBRIE 2020

BENEFICIAR

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

NOI PLANȘĂ

IMOBIL. N.C. 126308/STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, NR. 11,
MUNICIPIUL MARAMURÈS

PROIECTAT / DESEINAT
ARH. HORNA-CONSTANȚIN BRĂNZEI

ȘEF PROIECT
URB. MIHAILA PUȘNĂRĂȘI
URB. FELICIA UNGUREANU

PROIECTAT
NRP. PLANȘĂ



PL. 02
SCARA
1 : 500

RUR
REGISTRUL URBANISTIC
MARAMURÈS

Zona studiată

Nr. Pct.	Coordonate pe lde contur	Langhină latitudine D(1+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	686073,751	389024,955	15,036
2	686060,181	389018,479	5,230
3	686055,757	389015,690	7,146
4	686054,105	389008,738	10,578
5	686059,560	388999,675	8,588
6	686055,400	388992,162	28,151
7	686070,310	388968,294	30,366
8	686093,990	388987,294	2,414
9	686096,055	388988,544	46,519
10	686135,847	389012,639	7,486
11	686131,638	389018,830	37,817
12	686111,874	389051,071	19,192
13	686095,639	389040,835	8,353
14	686091,682	389033,479	19,854

S=346,73mp P=246,729m

- LEGENDĂ:**
- limia cadastrală a imobilului
 - limite cadastrale ale imobilelor vecine
 - linie electrice aeriene
 - sant/canal
 - gard din plasa de sarma
 - stap electric
 - canal
 - contor gaz
 - contor electric

Semnat digital
Data: 20.10.2020
08:27:12

Radu Pasca



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. / .2021

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Reglementare zona locuire individuala", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11., județul Maramureș, inițiatori ...

Examinând :

- Solicitarea dnului ... cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare,... în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr 1465 / 15.01.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr.33 din 28.12.2020.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 16 din 21.04.2021.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal "Reglementare zona locuire individuala", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11., 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 în :

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL " și a PUZ aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

Folosința actuală: conform CF : arabil

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 locuințe individuale

Funcțiunea propusă - UTR- UTR-ZL-Subzona Locuințe Individuale si alte activități conexe, avand ca regim de înălțime maxim = D+P+1E, RH maxim = 12 m la cornișă

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 Zonal " Reglementare zona locuire individuala", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11, judetul Maramureș, Proiect nr. 313 din 2020, elaborator: Sc Agorapolis SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihaela Pusnava, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

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

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



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 „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn., judetul Maramureș, inițiatori:

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2021,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare
Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 3050 din 28.01.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn., judetul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 111552, 111866, 112953, 112954, 111552, 114417, 114416, 114415 cu nr. CAD, 10792, 111866, 112953, 10792, 114417, 114416, 114415, Proiect nr. 302 din 2020, elaborator: SC Arhhome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori: ...

Solicitarea doamnei .. cu domiciliul în ..., ..., în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 3050 / 27.01.2021.

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. 28/04.12.2020,
- Raportul de specialitate nr. 3050 din 28.01.2021 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn., judetul 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 „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn., județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 111552,111866,112953,112954,111552,114417,114416,114415 cu nr.CAD,10792, 111866, 112953, 10792, 114417, 114416, 114415,Proiect nr. 302 din 2020, elaborator: SC Arhihome SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori:, 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 Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

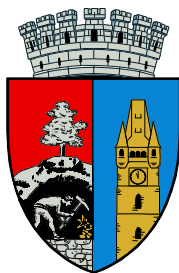
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Primar

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 . 3050 din 28.01.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn, judetul Maramureș Proiect nr. 302 din 2020, elaborator: Sc Arhhome SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 309 din 19.03.2020 cu valabilitate până la 19.03.2022
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 28/04.12.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
 - Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Viilor fn., fiind delimitate de proprietății private la cele 4 puncte cardinale. Accesul în zonă se face de pe strada Viilor
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **7.442 mp** extravilan
 - Categoria de folosință conform CF: Curți construcții+faneata+drum;
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR- L2c - locuințe individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă**

Initiatori : Simf Maria, Bolchiș Radu și Bolchiș Ramona , Șunea Mariana

- Proiect nr. 302 din 2020, elaborator: Sc Arhhome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF. Nr. 111552, 111866, 112953, 112954, 111552, 114417, 114416, 114415 cu nr. CAD, 10792, 111866, 112953, 10792, 114417, 114416, 114415, proprietari:...

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare:

Folosința actuală: conform CF : Curți construcții+faneata+drum

Caracterul zonei este de zona cu locuințe individuale și colective.

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR- L2c - locuințe individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 1000mp pentru locuințe colective conform reglementărilor din HCL 104/2019 și modificată prin HCL 523/2019

- parcela este construibilă dacă îndeplinește simultan următoarele condiții pentru locuințe individuale:

- suprafața minimă a parcelei de 1000mp
- panta terenului este de max 35% (20grade)

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile de pe parcelele cu nr cad 114416, 114415 **se vor alinia** la 1,55m față de limita de proprietate cu calea de acces;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale.

- 3,00m pentru locuințele individuale
- 5,00m pentru locuințele colective mici

În cazul construirii unei locuințe individuale, distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 5,00 metri; nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6 metri;

- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P – 1181.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 6,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele și se vor realiza supralărgiri

Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019.

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru locuințe individuale:

- D+P+1E - Hmax = 8m la atic

- D+P+M - Hmax = 7m la cornișă

Pentru locuințe colective mici:

- D+P+1E+2E retras - Hmax = 9m la atic (vezi planșa U6.1)

- la cladirile amplasate pe terenuri cu panta mai mare de 15%, regimul de inaltime se considera fata de verticala locului*

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

• pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;

• spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

• se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

• spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;

• spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști ;

Porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-CUT maxim locuințe individuale = 0.8 mp Adc / mp teren pt.D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M u acoperiș șarpantă

-CUT maxim locuințe colective mici = 1.0 mp Adc / mp teren pt. D+P+1E+2E retras, în funcție de studiile geotehnice

Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	147.50	1.99	833,0	11.23
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	1278,00	17.22	1604,00	21.61
Spații verzi	5996.50	80.79	4985	67.16
Total suprafață zonă de studiu	7442	100	7442	100,00

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa,
- Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș, privind scoaterea din circuitul agricol,
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Acord autentic al proprietarilor cuprinși în zona de studiu și al drumului de acces propus
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.
- Certificat de nomenclatură stradala,
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic verificat de Verificator de proiecte atestat pentru cerința de calitate Afrezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ (se va preciza dacă sunt necesare măsuri de stabilizare a versanților)
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat 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” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 29593 / 25.09.2020.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de **7.442** mp se afla în extravilan

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR- L2c - locuințe individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă**

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 individuale. 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

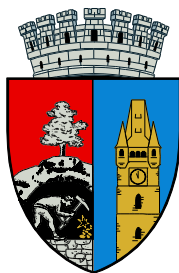
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



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. 29593 din 25.09.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn, județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiect: **302 din 2020**

Elaborator: Sc Arhhome SRL

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

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 indentificați 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 03.09.2020 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 03.09.2020 – 18.09.2020.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 03.09.2020 – 18.09.2020, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 29593 / 25.08.2020.
- Având în vedere Hotararea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alerta pe teritoriul României, dezbaterea publică nu a mai avut loc, astfel ca observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: urbanism@baiamare.ro

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

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



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

Text

Nr. 42643/ 04.12.2020

Ca urmare a cererii adresate dna _____ cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, _____, înregistrată la nr 42643/24.11.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 27.11.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 28 din 04.12.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn, judetul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: SC Arhihome SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Stoia Horea

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

Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Viilor fn., fiind delimitate de proprietății private la cele 4 puncte cardinale. Accesul în zonă se face de pe strada Viilor. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 111552, cu nr. CAD. 10792 Baia Mare, proprietar _____, cota actuala 1/1, CF.Nr.111866, cu nr. CAD.111866 proprietar _____, cota actuala 1/1, CF.Nr.112953 cu nr.Cad 112953, proprietar SC Belfiore SRL, cota actuala 429/576, _____, cota actuala 100/576 și cota 47/576, CF.Nr.112954 cu nr.cad.112954, proprietar _____, cota actuala 1/1, CF nr.111552, cu nr.CAD 10792, proprietar _____, cota actuala 1/1, CF nr.114417. cu nr.CAD 114417 Baia Mare, proprietari _____, bun propriu cota actuala 4/6, _____, bun comun, cota actuala 1/6, _____, bun comun, cota actuala 1/6, CF.nr.114416 cu nr.CAD 114416, proprietar _____, bun propriu, cota actuala 1/1 și CF.nr.114415 cu nr.CAD 114415, proprietar _____, bun comun, cota actuala 1/1 conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **7.442mp** extravilan.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Categoria de folosință conform CF: Curți construcții+faneata+drum

POT max existent – 0%

CUT max existent – 0

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

UTR- L2c - locuințe individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă

b) Indicatori urbanistici propuși:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- POT maxim = 35%
- CUT maxim locuințe individuale = 0.8 mp Adc / mp teren pt.D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M u acoperiș șarpantă
- CUT maxim locuințe colective mici = 1.0 mp Adc / mp teren pt. D+P+1E+2E retras, ă n funcție de studiile geotehnice

Regim de înălțime maxim – pentru locuințe individuale

RH maxim= D+P+1E pentru acoperiș tip terasă, Hmax=8m la atic

RH maxim= D+P+M pentru acoperiș tip șarpantă, Hmax=7m la cornișă

Regim de înălțime maxim – pentru locuințe colective mici

RH maxim= D+P+1E+2E retras, Hmax=9m la atic

- G.O.= 75 %

- Sp.V.= 25 %

Regim de înălțime maxim PROPUS

Pentru locuințe individuale:

- D+P+1E - Hmax = 8m la atic

- D+P+M - Hmax = 7m la cornișă

Pentru locuințe colective mici:

- D+P+1E+2E retras - Hmax = 9m la atic

Retragerea minimă față de aliniament:

Clădirile de pe parcelele cu nr cad 114416, 114415 **se vor alinia** la 1,55m față de limita de proprietate cu calea de acces;

Retrageri minime față de limitele laterale:

clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale

- 3,00m pentru locuințele individuale

- 5,00m pentru locuințele colective mici

În cazul construirii unei locuințe individuale, distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

Retrageri minime față de limita posterioară:

retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 5,00 metri; nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate

Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă: -

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6 metri;

- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P – 118f.

Circulații și accese:

Accese carosabile- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 6,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele și se vor realiza supralărgiri
Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

Staționarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localității" respectiv HCL 104/2019 modificată prin HCL 523/2019.
În interiorul amplasamentului studiat vor fi soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Echipe tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.11.2020 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **nu sunt observații.**

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.

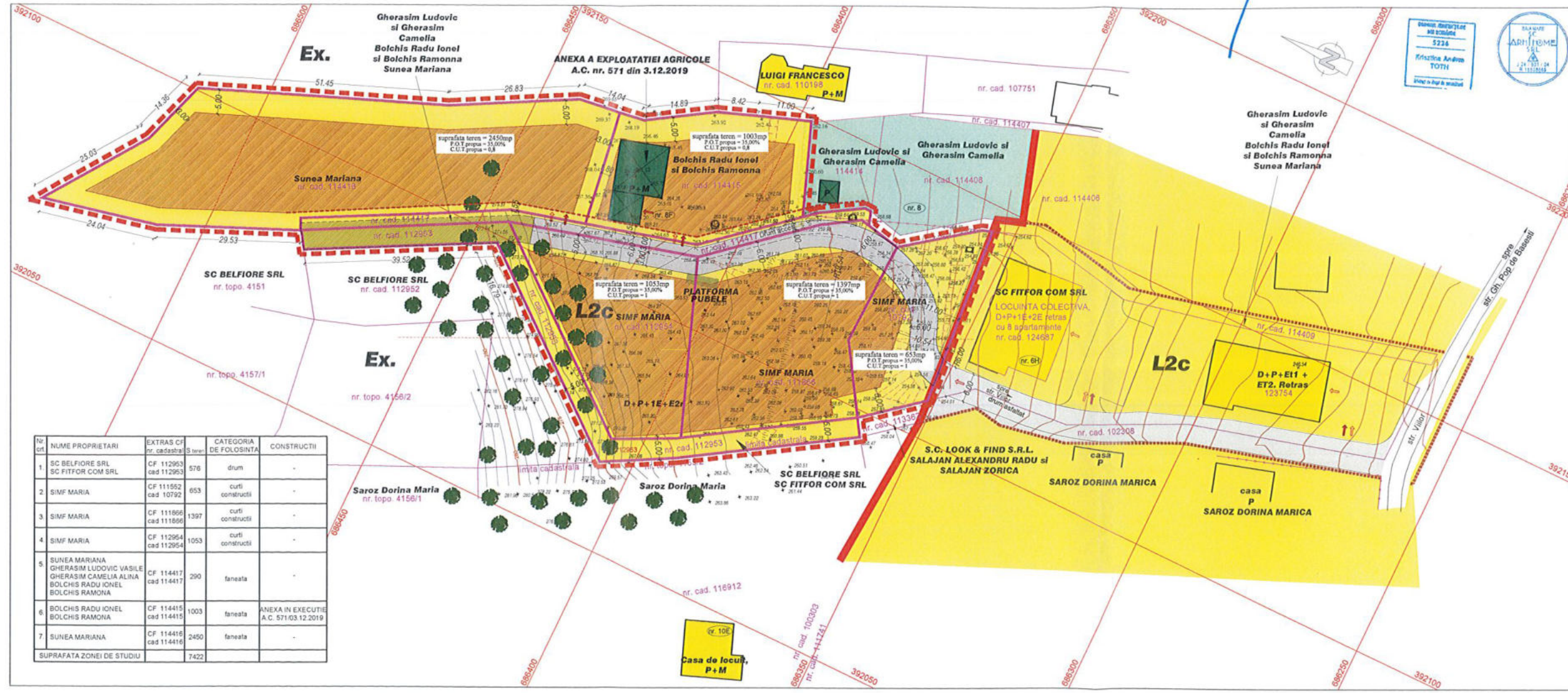
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 309 din 19.03.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

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

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la P.U.Z. nr. 103/12.02.2018
Arhitect Șef
nr. 281/04.12.2020



Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastru	S. teren	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	CONSTRUCȚII
1	SC BELFIORE SRL SC FITFOR COM SRL	CF 112953 cad 112953	576	drum	-
2	SIMF MARIA	CF 111952 cad 10792	853	curți construcții	-
3	SIMF MARIA	CF 111866 cad 111866	1397	curți construcții	-
4	SIMF MARIA	CF 112954 cad 112954	1053	curți construcții	-
5	SUNEA MARIANA GHERASIM LUDOVIC VASILE GHERASIM CAMELIA ALINA BOLCHIS RADU IONEL BOLCHIS RAMONA	CF 114417 cad 114417	290	faneata	-
6	BOLCHIS RADU IONEL BOLCHIS RAMONA	CF 114415 cad 114415	1003	faneata	ANEXA IN EXECUTIE A.C. 571/03.12.2019
7	SUNEA MARIANA	CF 114416 cad 114416	2450	faneata	-
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU			7422		

PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

- LEGENDA
- LIMITE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
 - LIMITA INTRAVILAN - conform P.U.Z. 122/21.03.2018
 - LIMITA PUZ APROBAT (P.U.Z. CL. nr. 103 din 02.02.2018)
 - LIMITA PARCELELOR DIN ZONA DE STUDIU
 - PARCELA - EXISTENTA IN ZONA
 - IMPREJURIRE - EXISTENTA IN ZONA
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - CONSTRUCȚII PROPUSE
 - ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE DRUMUL DE SERVICIU
 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - TEREN IN INTRAVILAN NERELEMENTAT
 - MOBILE CU FUNCȚIUNEA DE ANEXA GOSPODĂREȘCA
 - TEREN IN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE
 - MOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ / COLECTIVĂ
 - ZONA EDIFICABILĂ PENTRU FIECĂRE PARCELĂ
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERĂ
 - STRADA CU CIRCULAȚIE MAJORĂ - str. VILOR
 - STRADA CU DESEVRIRE LOCALĂ - acces la locuțiile existente
 - CALE DE ACCES PROPUSE PENTRU PARCELELE SI MOBILE PROPUSE DIN ZONA REGLEMENTATA
 - CALE DE ACCES PROPUSE - grup de realizat
 - ACCES AUTO / PIETONALE

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construită - TOTALĂ	147.50	1.99	833.0	11.23
2.	Zona verde - teren liber de constr.	5995.50	80.79	4985.00	67.16
3.	Zona circulații auto / platforme parcare	1278.00	17.22	1604.00	21.61
Total suprafața zona de studiu		7422.00	100.00	7422.00	100.00
P.O.T. parcela		0%		35%	
C.U.T. parcela		0		0.8 - locuințe indiv. 1 - locuințe colective	

BENEFICIAR		PROIECT NR. 302
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	REGLEMENTARE	PLANSĂ U03
PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. Ștefan cel Mare nr. 107 Județul Maramureș, R. 5500019		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA
COORD. PROIECT	arh. STOIA HOREA	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	
		SCARA 1:500
		DATA 02/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*) - REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. 107/1996
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății
Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **112953, 10792, 111866, 112954, 114417, 114415, 114416** :

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietăți private
- la sud: proprietate privată SC FITFOR COM SRL și drumul de acces la teren
- vest: proprietate privată
- la nord: proprietăți private - SC BELFIORE SRL

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea rețelei stradale,

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnică – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Pentru zona reglementată s-a identificat 1 grupă de funcțiune:

- locuire **L2c**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- ART. 1. UTILIZARI ADMISE
ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ART. 14. IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- **funcțiunea principală:**
 - locuire individuală
 - locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente / imobil
- **funcțiuni secundare:**
 - foișoare de grădină, anexe gospodărești

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pensiuni turistice cu max 20 de locuri de cazare.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- se vor efectua avize geotehnice de amplasament și verificare a proiectelor la exigența **Af - Rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ;**

Restricții:

Tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia.

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă.

Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului.

Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel.

În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în rigole.

Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupa repede.

Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.

Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților.

Umplerea ravenelor existente pe taluz.

Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albii amenajate.

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune decât cele înscrise la art 1 și art 2
- 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 OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 1000mp pentru locuințe colective conform reglementărilor din HCL 104/2019 și modificată prin HCL 523/2019
 - parcela este construibilă dacă îndeplinește simultan următoarele condiții pentru locuințe individuale:
 - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
 - panta terenului este de max 35% (20grade)
- Parcelatele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** de pe parcelele cu nr cad 114416, 114415 **se vor alinia** la 1,55m față de limita de proprietate cu calea de acces;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale.
 - 3,00m pentru locuințele individuale
 - 5,00m pentru locuințele colective mici

În cazul construirii unei locuințe individuale, distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 5,00 metri; nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6 metri;
- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P – 118 (tabel 2.2.2.)

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie de minim 6,0m lățime carosabil
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului “Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare” modificată prin HCL 523/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIŢE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

ART. 10 – ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru locuințe individuale:

- D+P+1E - Hmax = 8m la atic
- D+P+M - Hmax = 7m la cornișă

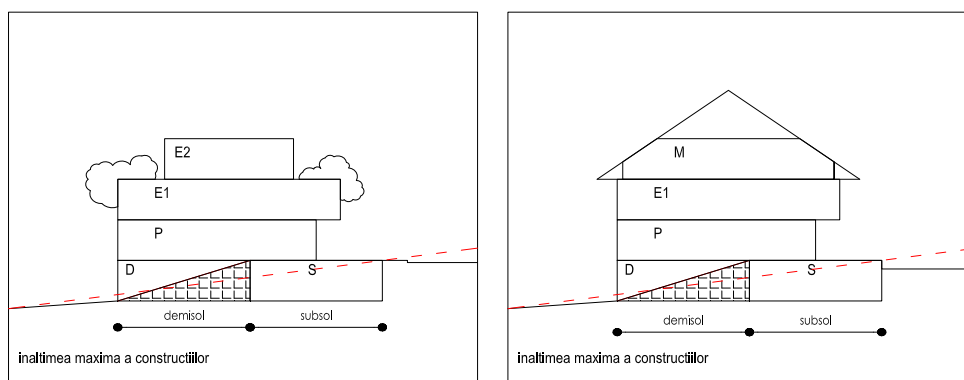
Pentru locuințe colective mici:

- D+P+1E+2E retras - Hmax = 9m la atic (vezi planșa U6.1)

- la cladirile amplasate pe terenuri cu panta mai mare de 15%, regimul de inaltime se considera fata de verticala locului*

- in functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate cu nivele retrase.

***VERTICALA LOCULUI** = DIRECȚIE DETERMINATĂ DE POZIȚIA FIRULUI CU PLUMB AFLAT ÎN STARE DE ECHILIBRU ÎNTR-UN PUNCT DAT



ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva ascendentă dinspre oraș
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăci cu cărămidă, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de culori pastelate
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

• pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35% pentru clădiri cu 3 nivele

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0,80 - pentru locuințe individuale
1,00 - pentru locuințe colective mici

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina





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. / .2021

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn judetul Maramureș, inițiatori....

Examinând :

- Solicitarea doamnei ... cu domiciliul în județul Maramureș Baia Mare, ... în calitate de proprietar, înregistrată la nr. 3050 / 22.01.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr.28 din 04.12.2020.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 23 din 18.06.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn, judetul 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 extravilanul municipiului Baia Mare .

Folosința actuală: conform CF: Curți construcții+faneata+drum

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 Locuințe Individuale si colective mici

Funcțiunea propusă - UTR- L2c - locuinte individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă, RH maxim = 9,00 m la cornișă

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 Zonal „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn., judetul Maramureș, Proiect nr. 302 din 2020, elaborator: Sc Arhhome SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

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

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



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 "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN. ,inițiatori:

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2021,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare
Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 852 din 15.01.2021 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN judetul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 127118, 127515, 127516, cu nr. cad. 127118,127515 respectiv 127516,Proiect nr. 6 din 2020, elaborator: SC Pan Impex SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Pandi Rodica, inițiatori: ...

Solicitarea doamnei ... cu domiciliul în .. în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 852 / 12.01.2021.

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. 34/28.12.2020,
- Raportul de specialitate nr. 852 din 15.01.2021 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN., judetul 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 "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN, județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 127118, 127515, 127516, cu nr. cad. 127118,127515 respectiv 127516,Proiect nr. 6 din 2020, elaborator: SC Pan Impex SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Pandi Rodica, inițiatori: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 Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Primar

Contrasemnat pentru legalitate

Jur. Lia Augustina Mureșan

Secretar general al Municipiului Baia Mare



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. / .2021

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN județul Maramureș, inițiatori: ...

Examinând :

- Solicitarea domnului cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, sat Str.Culturii 1/15, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 852 / 12.01.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr.34 din 28.12.2020.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 22 din 16.06.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN, 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 in : UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari,-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor,-cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.
Folosința actuală: conform CF: fâneață

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 Locuințe Individuale

Funcțiunea propusă - UTR-L2b-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat,cuplate sau înșiruit, S(D)+P+1+2(M), RH maxim = 12,00 m la cornișă

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 Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN., județul Maramureș, Proiect nr. 6 din 2020, elaborator: SC Pan Impex SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Pandi Rodica, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

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

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



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. 45342 / 28.12.2020

Ca urmare a cererii adresate de domnul _____, cu domiciliul în jud. Maramureș, Baia Mare, str. Culturii nr. 1, înregistrată la nr 45342 din 21.12.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 23.12.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 34 din 28.12.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal **Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN., județul Maramureș.

Inițiator:

Proiectant: SC Pan Impex SRL

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

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

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Sebeșului FN și este delimitat la sud de strada Sebeșului, la nord de conducta de transport steril proprietatea SC Remin SA, iar la est și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 127118, cu nr. cad. 127118, proprietar _____, cota actuală 1/1, bun comun, CF.Nr.127515 cu nr. cad.127515, proprietar _____, cota actuală 1/1, bun comun, CF Nr.127516, cu nr.cad 127516, proprietar _____, cota actuală 1/1, bun comun, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **3.277 mp**

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în : **UTR-A1a** - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Folosința actuală: conform CF: fâneață

POT max existent – 50%

CUT max existent – 10mc/m² teren

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

UTR-L2b-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplate sau înșiruit

b) Indicatori urbanistici propuși:**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUS**

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUS

- CUT maxim= 0.35 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P,S+P
- CUT maxim= 0.70 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P+1,S+P+1(M)
- CUT maxim= 1.10 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime S(D)+P+1+2(M)
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

Regim de înălțime maxim PROPUS

- **S(D)+P+1+2(M)**, RH maxim = **12,00 m** la cornișă.

Retragerea minimă față de aliniament:

Clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție ;

-în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- **în regim izolat înșiruit(continuu)** clădirea se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi ;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade , care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri ;se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- **în regim cuplat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în regim izolat** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0**metri ; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în toate regimurile de construire** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri și obligatorie respectarea distanței de 20 m față de axa căii ferate ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă: - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.0** metri.

Circulații și accese:

-parcelele este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim **5** metri lățime (alee carosabilă+ trotuar), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.12.2020 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. 672 din 12.06.2020 emis de Primarul Municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

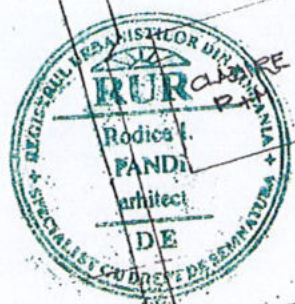
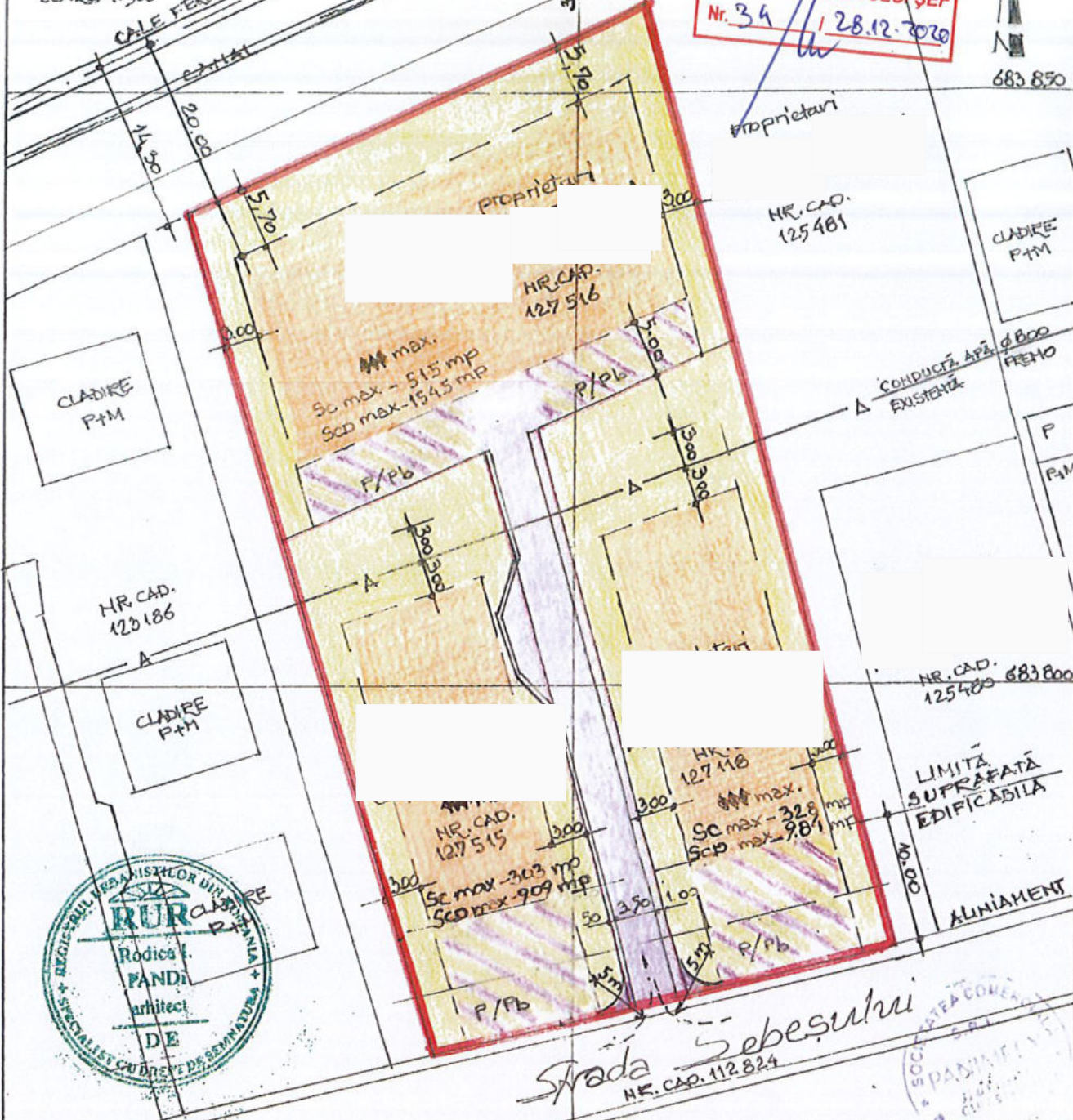
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

REGLEMENTĂRI
URBANISTICE

SCARA 1:500

CALE FERATA NORMALA

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEKĂ LA
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 34 / 28.12.2020



Strada Sebesului
NR. CAD. 112.824

LEGENDĂ

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- DELIMITARE PARCELE
- SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- PARCARI, PLATFORMĂ PUSLE
- NIVEL CLADIRE
- ZONE VERZI

INDICĂTORI URBANISTICI

- POT_{max} = 35%
- C_Umax = 0,35 : P, S+P
- - 0,70 : P+1(M), D+P
- - 1,10 : P+2(1+M), D+P+1(M)
- ÎNĂLȚIME (RH) 12 M
- GRAD DE OCUPARE = 60%
- SPAȚII VERZI = 40%

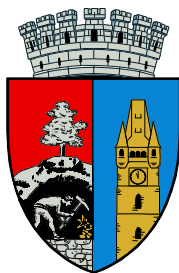
BILANT TERITORIAL

MOBILARE PARCELE	EXISTENT		PROIECTAT	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCȚII	-	-	1149	35
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	295	9
PARCARI SI TROTUARE ÎN LOTURI	-	-	524	16
ZONE VERZI ÎN LOTURI	3277	100	1311	40
TOTAL	3277	100	3277	100

SC PANIMPEX SRL
324/1389/1991 BAIĂ MARE

Inițiator PUZ
PROIECT NR. 6/2020

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
ȘEF PROIECT	ARH. PANDI R.	<i>[Signature]</i>	1:500	TITLU PROIECT ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A3+ÎN ZONA DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 BAIĂ MARE, STR. SEBESULUI, F.H.	FAZA C.U. A.O. PUZ.
ARHITECTURA	ARH. PANDI R.	<i>[Signature]</i>	DATA	TITLU PLANȘA PLAN DE SITUAȚIE PROPUS REGLEMENTĂRI URBANISTICE	PLANȘA
			05 2020		



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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 852 din 15.01.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN, județul Maramureș Proiect nr. 6 din 2020, elaborator: Sc Pan Impex SL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Rodica Pandi, inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 672 din 12.06.2020 cu valabilitate până la 12.06.2022,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 34/28.12.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
 - Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Sebeșului FN și este delimitat la sud de strada Sebeșului, la nord de conducta de transport steril proprietatea SC Remin SA, iar la est și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului.
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **3.277** mp intravilan
 - Categoria de folosință conform CF: fâneață
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-L2b**-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplate sau înșiruit
Initiatori :

Proiect nr. 6 din 2020, elaborator: Sc Pan Impex SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Rodica Pandi.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF. Nr. 127118, cu nr. cad. 127118, proprietar, CF.Nr.127515 cu nr. cad.127515, proprietar ...bun comun, CF Nr.127516, cu nr.cad 127516, proprietar proprietar, bun propriu

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-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, -distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, -cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Folosința actuală: conform CF fâneață

Caracterul zonei este de zonă cu locuințe individuale.

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea

clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR-L2b-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplate sau înșiruit

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

a. dimensiuni minime :

suprafața minimă de 150mp și un front de minim **8.0** m la regimul de construire înșiruit;

suprafața minimă de 200mp și un front de minim **12.0** m la regimul de construire cuplat;

suprafața minimă de 200mp și un front de minim **12.0** m la regimul de construire izolat.

b. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

c. drum public direct.

d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 5,0 m și cu spațiu de întoarcere de tip T pe terenul care a generat PUZ

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție ;

-în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **în regim izolat înșiruit (continuu)** clădirea se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi ;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade , care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri ; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- **în regim cuplat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în regim izolat** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0** metri ; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există deja

calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în toate regimurile de construire** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri și obligatorie respectarea distanței de 20 m față de axa căii ferate ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța -distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.0** metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim **5** metri lățime (alee carosabilă+ trotuar), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

Racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor 12 m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi **S(D)+P+1+2(M)**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fatadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametru tulpinii peste 50,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 0.35 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P,S+P
- CUT maxim= 0.70 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P+1,S+P+1(M)
- CUT maxim= 1.10 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P+2,S+P+2,S+P+1+M sau D+P+1(M)

Bilanț teritorial pe zona studiată :

Parcele Construite-3277mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1147	35
Căi de comunicație –	0	0	819	25

carosabile și pietonale				
Spații verzi	3277	100	1311	40
Total suprafață zonă de studiu	3277	100	3277	100

Avize :

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Acord SC REMIN SA pentru conducta de steril
- Aviz SNCFR
- Aviz ANIF
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Acord titular cu drept de ipoteca înscrisi în CF
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței drumului de acces la parcele, la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Certificat de impunere fiscal
- Certificat de nomenclatură stradală
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat 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” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 28961 / 01.10.2020. Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alertă pe teritoriul României, dezbateră publică nu a mai avut loc, astfel ca observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: urbanism@baiamare.ro

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 3277 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare în UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari,-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor,-cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR--L2b**-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplate sau înșiruit, cu regim de înălțime **S(D)+P+1+2(M)**, **RH maxim = 12 m la cornișă**.

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 individuale. 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

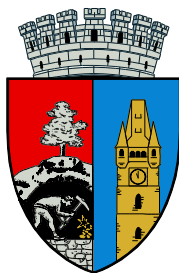
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



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. 28961 din 01.10.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN, județul Maramureș.

Inițiator: ..., în calitate de proprietar

Proiect: 6 din 2020

Elaborator: Sc Pan Impex SRL

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

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 17.08.2020 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 17.08.2020 – 31.08.2020.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. în perioada 17.08.2020 – 31.08.2020, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 28961 / 10.08.2020.
- Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alerta pe teritoriul României, dezbaterea publică nu a mai avut loc, astfel ca observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: urbanism@baiamare.ro

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

- S-a înregistrat adresa 30758/21.08.2020 din partea doamnei Micle Denisa Patricia care nu era de acord cu regimul de înălțime și cu faptul că au fost propuse locuințe colective mici

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

- S-a răspuns prin adresa 32649/08.09.2020 din partea Sc Pan Impex SRL prin care s-a clarificat regimul de înălțime de comun acord și s-a renunțat în regulamentul de urbanism la locuințe colective mici.

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, fn., inițiatori: ...

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2021,

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. 38947 din 10.02.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, fn., identificat prin C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223 și C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223, proiect nr. 303 din 2018 elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu, inițiatori ...
- Solicitarea domnului ... cu domiciliul ..., înregistrată sub nr. 38947 din 22.10.2020,

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 25 din 14.10.2020.
- Raportul de specialitate nr. 38947 din 22.12.2020 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, 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

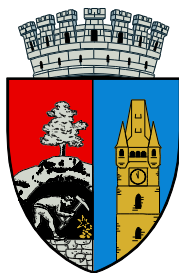
- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, fn., identificat prin C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223 și C.F. nr. 119224 Baia Mare, nr. cadastral 119224, proiect nr. 303 din 2018 elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu, inițiatori, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 - ...
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator
Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Contrasemnat pt. legalitate
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Jur. Lia Augustina Mureșan



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr. 38947 din 10.02.2021

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, fn., identificat prin C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223 și C.F. nr. 119224 Baia Mare, nr. cadastral 119224, proiect nr. 303 din 2018 elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu,

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1198 din 02.10.2018 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr 25 din 14.10.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul studiat este situat în partea sud-est a municipiului Baia Mare în extravilan, având acces din strada Dumbravei.
- Zona studiată este identificată prin C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223 și C.F. nr. 119224 Baia Mare, nr. cadastral 119224
- Suprafața totală a zonei studiate este de cca. 10 995 mp.
- Funcțiunea propusă - FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M
- proiect nr. 303 din 2018 elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu
- inițiatori: Chiuzbăian Gheorghe Constantin și SC CLP EUROTRANS SRL
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223 și C.F. nr. 119224 Baia Mare, nr. cadastral 119224.

Funcțiunea actuală a terenului :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.;

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

U.T.R.- S.D.L. - ZONĂ PENTRU SERVICII. DOTĂRI SI LOCUINȚE GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

- S.D.L.- zonă pentru servicii, dotări și locuințe

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni destinate serviciilor,
- funcțiuni comerciale subordonate serviciilor,

- mica producție nepoluantă, de tip manufactura, ateliere de design de obiect, unități care nu generează poluare și zgomot, cu număr mic de angajați.
- locuințe individuale și colective mici, locuințe de servicii
- clădiri de birouri și sedii de firme aferente serviciilor.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit la etajele superioare ale clădirilor de birouri, locuințe de serviciu și spații pentru profesii liberale.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru parcele, suprafața de teren minim va fi de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile pentru servicii / comerciale se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de aliniamentul cu str. Dumbravei cu minim 22,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei.
- Împrejmuirea la stradă se va amplasa cu o retragere de minim 13,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 6,0 m de la aliniamentul aferent parcelei cadastrale.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice și pentru servicii se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de limitele laterale cu minim 6,0 m.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3,0 m; de la limitele laterale a parcelei.
- 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 între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 m.

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 6.00 metri lățime.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în apropierea laturii posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- H max = 10.0 m la cornișa.
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile de servicii și dotari să nu depășească P+1 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile siturilor, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire și servicii).
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la tețelele 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 verzi vor reprezenta minim 40% din suprafețele parcelei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și se va planta cu arbori și arbuști;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 50 mp;

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi cu maxim 2,20 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp teren.

Avize:

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz S.G.A.
- Aviz M.Ap.N.

- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de O.C.P.I. Maramureș
- Certificat de nomenclatură stradală și atribuire număr poștal,
- Aviz de securitate la incendiu,
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- Delgaz Grid SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

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

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv introducerea terenului din extravilan în intravilan pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI și LOCUINȚE D+P+1E+M

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe, servicii, comerț , mică producție nepoluantă și susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin înființarea de noi spații comerciale sau sedii de firme/ servicii , creare de locuri de muncă, reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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

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

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z . **ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AL P.U.G .**

Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării: „Elaborare P.U.Z., Introducere teren in intravilan pentru funcțiuni mixte-spații servicii, dotări și locuințe D+P+1+M”,

Adresa: Str. Dumbravei, fr.nr., Baia Mare, Jud. Maramureș;

Beneficiar: i S.C.CLP „Eurotrans” S.R.L.- Baia Mare;

Proiectant general: B.I.A. Crăciun Oxana Nicoleta, documentatie preluată și continuată de la S.C.. Edillinne Project S.R.L., arh. Stefănescu Petre Iulian.

Proiectare urbanism: arh. urb. Oksana FLorescu 1.

GENERALITĂȚI.

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HGR nr. 960/1999 privind modificarea și completarea HGR nr. 525/1996
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor republicată în 1997 și 2004
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 prin care se aprobă ghidul ce cuprinde precizările, detalierile și exemplificările pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism.

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în 1998
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/1996
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307 din 12 iulie 2006 republicată privind apărarea împotriva incendiilor
- Codul civil
- OUG 57/2019 Privind Codul Administrativ
- Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118/1999
- Ordinul nr. 13N/1999, emis de M.L.P.A.T.

U.T.R.- S.D.L. - ZONĂ PENTRU SERVICII. DOTĂRI SI LOCUINTE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

- S.D.L.- zonă pentru servicii, dotări și locuințe

b) SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni destinate serviciilor,
- funcțiuni comerciale subordonate serviciilor,
- mica producție nepoluantă, de tip manufactura, ateliere de design de obiect, unități care nu generează poluare și zgomot, cu număr mic de angajați.
- locuințe individuale și colective mici, locuințe de servicii
- clădiri de birouri și sedii de firme aferente serviciilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit la etajele superioare ale clădirilor de birouri, locuințe de serviciu și spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru parcele, suprafața de teren minim va fi de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări

- clădirile pentru servicii / comerciale se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de aliniamentul cu str. Dumbravei cu minim 22,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei. Împrejmuirea la stradă se va amplasa cu o retragere de minim 13,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 6,0 m de la aliniamentul aferent parcelei cadastrale.

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

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice și pentru servicii se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de limitele laterale cu minim 6,0 m.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3,0 m; de la limitele laterale a parcelei.
- 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.

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

- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- 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 6.00 metri lățime.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în apropierea laturii posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
H max = 10.0 m la cornișa.
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile de servicii și dotari să nu depășească P+1 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile siturilor, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire și servicii).
- se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafețele parcelei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și se va planta cu arbori și arbuști;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 50 mp;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi cu maxim 2,20 m.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZA-RE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35%

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

- CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp teren.

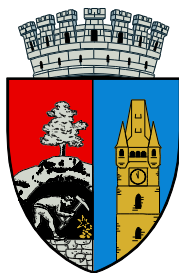
Arh.urb. FLORESCU Oksana



Intocmit:



Arh. CRĂCIUN Oxana N



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. 22543 / 2021

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, fn

Inițiatori: ...

Proiect: proiect nr. 303 din 2018

Elaborator: B.I.A. Oxana N. Crăciun,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu,

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

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

- Municipiul Baia Mare a publicat anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare-în data de 09.08.2019, pe site-ul Primăriei Municipiului Baia Mare www.baiamare.ro, și în presa locală, pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a formula eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin PUZ, materialele scrise și desenate;
- Consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) s-a făcut în perioada, 09.08.2019– 23.08.2019,, asupra documentelor disponibile la sediul primăriei municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr.37, jud.Maramureș.
- Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei Baia Mare la data de 23.08.2019.

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

- Nu s-au înregistrat observații.

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

- Nu a fost cazul.

Arhitect Șef
Drd Arh. Urb.Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
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. / .2021

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, fn., inițiatori: ...

Examinând :

- Solicitarea domnului ... cu domiciliul în înregistrată sub nr. 38947 din 22.10.2020
- Avizul Consiliului Județean Maramureș nr. 23 din 15.11.2018.
- Avizul Arhitectului Șef nr. 25 din 14.10.2020.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 16 din 27.03.2019.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE UTR ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ZONĂ MIXTĂ, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Petofi Sandor, nr. 28, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

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

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv introducerea terenului din extravilan în intravilan pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe, servicii, comerț , mică producție nepoluantă și susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin înființarea de noi spații comerciale sau sedii de firme/ servicii , creare de locuri de muncă, reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, de creștere calitativă a zonei.

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

PROPUN

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, fn., identificat prin C.F. nr. 116969 Baia Mare, nr. cadastral 116969, proiect nr. 303 din 2018, elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu, inițiatori:, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

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

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



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 „Subzona de locuințe colective P+2E+E retras”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D., inițiator: ...

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2021,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 8955 din 05.03.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Subzona de locuințe colective P+2E+E retras”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D, județul Maramureș, identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979, proprietar, Proiect nr. 844 din 2020, elaborator: Sc Studi Z 2005 SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiator: ...

Solicitarea în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr 8955 / 01.03.2021.

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. 1/01.02.2021,
- Raportul de specialitate nr. 8955 din 05.03.2021 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U. „Subzona de locuințe colective P+2E+E retras”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D, 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,

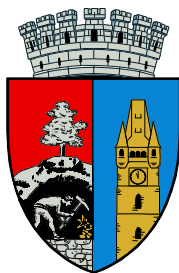
În temeiul prevederilor:

- 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 „Subzona de locuințe colective P+2E+E retras”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D, județul Maramureș, identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979, proprietar, Proiect nr. 844 din 2020, elaborator: Sc Studi Z 2005 SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiator:, 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 Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș****Primar****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 . 8955 din 01.03.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Subzona de locuințe colective P+2E+E retras**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D., Proiect nr. 844 din 2020, elaborator: Sc Studio Z 2005 SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiator:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 590 din 15.05.2020 cu valabilitate până la 15.05.2022,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 01/01.02.2021 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Mărășești nr.25D . Accesul în zonă se face din Aleea Mărăști pe latura vestică. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979, proprietar SC Litan Imob SRL
- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ egala cu 1296 mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz
- Categoria de folosință conform CF: curți construcții

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-L5a-Subzona de locuințe Colective P+2E+E retras**

Inițiator :

Proiect nr. 844 din 2020, elaborator: Sc Studio Z 20054 SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare in :

UTR- V 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale.

Folosința actuală: conform CF: curți construcții

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR-L5a-Subzona de locuinte Colective P+2E+E retras

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela este accesibila dintr-un drum public sau privat,direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta prin una din proprietatile invecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minimă față de aliniament = 8 m

Aliniament în cazul de față se consideră porțiunea de alee de circulație publică cu care se învecinează parcela studiată pe latura de vest

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Față de limita de proprietate de pe latura NORD

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.3,00m

Față de limita de proprietate de pe latura VEST

- Clădirile P+2. se amplasează la o distanță de min.8,00m în porțiunea în care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2. Etajul al treilea se va retrage la min. 10m pe porțiunea pe care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2.

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.8,00m față de limita de proprietate și alee(aliniament)

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m restul laturii de vest.

Față de limita de proprietate de pe latura EST

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m

Față de limita de proprietate de pe latura SUD

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.5,00m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

- Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu media înălțimilor clădirilor. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scării

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la obiectivele din zona studiată se face pe drumul public betonat ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Accesele în zona vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces de la un drum public, accesul având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție..

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima a cladirilor 12,3 m la cornișă;

Regim de înălțime maxim = **P+2E+E retras**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametru tulpinii peste 50,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 20% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 1.20 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată : 1296 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	380	30
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	656	50
Spații verzi	1296	100	260	20
Total suprafață zonă de studiu	1296	100	1296	100,00

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz ANIF Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz Drusal SA
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat 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” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 03.09.2020 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 8955 / 05.03.2021.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR- V 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale.

Folosința actuală: conform CF: curți construcții

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă

UTR-L5a-Subzona de locuinte Colective P+2E+E retras

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 individuale. 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

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella



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. 805 / 01.02.2021

Ca urmare a cererii adresate de domnul _____, cu domiciliul în jud. Maramureș, Baia Mare, _____, împuternicit al SC LITAN IMOB SRL înregistrată la nr 805 din 11.01.2021 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 29.01.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.1 din 01.02.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal „Subzona de locuințe colective P+2E+E retras”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D., județul Maramureș.

Inițiator: Sc Litan Imob SRL

Proiectant: SC Studio Z 2005 SRL

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

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

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Mărășești nr.25D. Accesul în zonă se face din Aleea Mărăști pe latura vestică. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979, proprietar SC Litan Imob SRL, cota actuală 1/1, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de 1.296 mp

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR- V 1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale.

Folosința actuală: conform CF: curți construcții

POT max existent – conf. studiilor de specialitate

CUT max existent – conf. Studiilor de specialitate

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

UTR-L5a-Subzona de locuințe Colective P+2E+E retras

b) Indicatori urbanistici propuși:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

• POT maxim propus= 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim= 1.20 mp Adc / mp teren
- G.O.= 80%
- Sp.V.= 20%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- P+2E+E retras, RH maxim = 12,30 m la cornișă.

Retragerea minimă față de aliniament:

Retragerea minimă față de aliniament = 8 m

Aliniament în cazul de față se consideră porțiunea de alee de circulație publică cu care se învecinează parcela studiată pe latura de vest

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Față de limita de proprietate de pe latura NORD

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.3,00m

Față de limita de proprietate de pe latura VEST

- Clădirile P+2. se amplasează la o distanță de min.8,00m în porțiunea în care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2. Etajul al treilea se va retrage la min. 10m pe porțiunea pe care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2.

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.8,00m față de limita de proprietate și alee(aliniament)

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m restul laturii de vest.

Față de limita de proprietate de pe latura EST

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m

Față de limita de proprietate de pe latura SUD

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.5,00m

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

- Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu media înălțimilor clădirilor. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scării.

Circulații și accese:

Accesul la obiectivele din zona studiată se face pe drumul public betonat ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Accesele în zona vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces de la un drum public, accesul având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție..

Staționarea autovehiculelor:

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

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 modificată prin HCL 523/2019 privind actualizarea

Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.01.2021 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. 590 din 15.05.2020 emis de Primarul Municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș




Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth


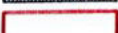

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

PUZ - SUBZONA de LOCUINTE COLECTIVE str. Marasesti nr. 25D



LEGENDA

LIMITE

-  limita PUZ
-  limite parcele
-  limite parcele ce fac obiectul puz

-  cladiri existente
-  terenul ce a generat PUZ
-  clădiri propuse




ZONIFICARE

-  CC2 - Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse
-  L5 a - Subzona locuințelor colective medii

CAI DE COMUNICATIE

-  zona cai de comunicatii si constructii aferente

REGLEMENTARI URBANISTICE

-  zona edificabila
-  zona de amplasare platforma gospodărească
-  zona amenajare parcări

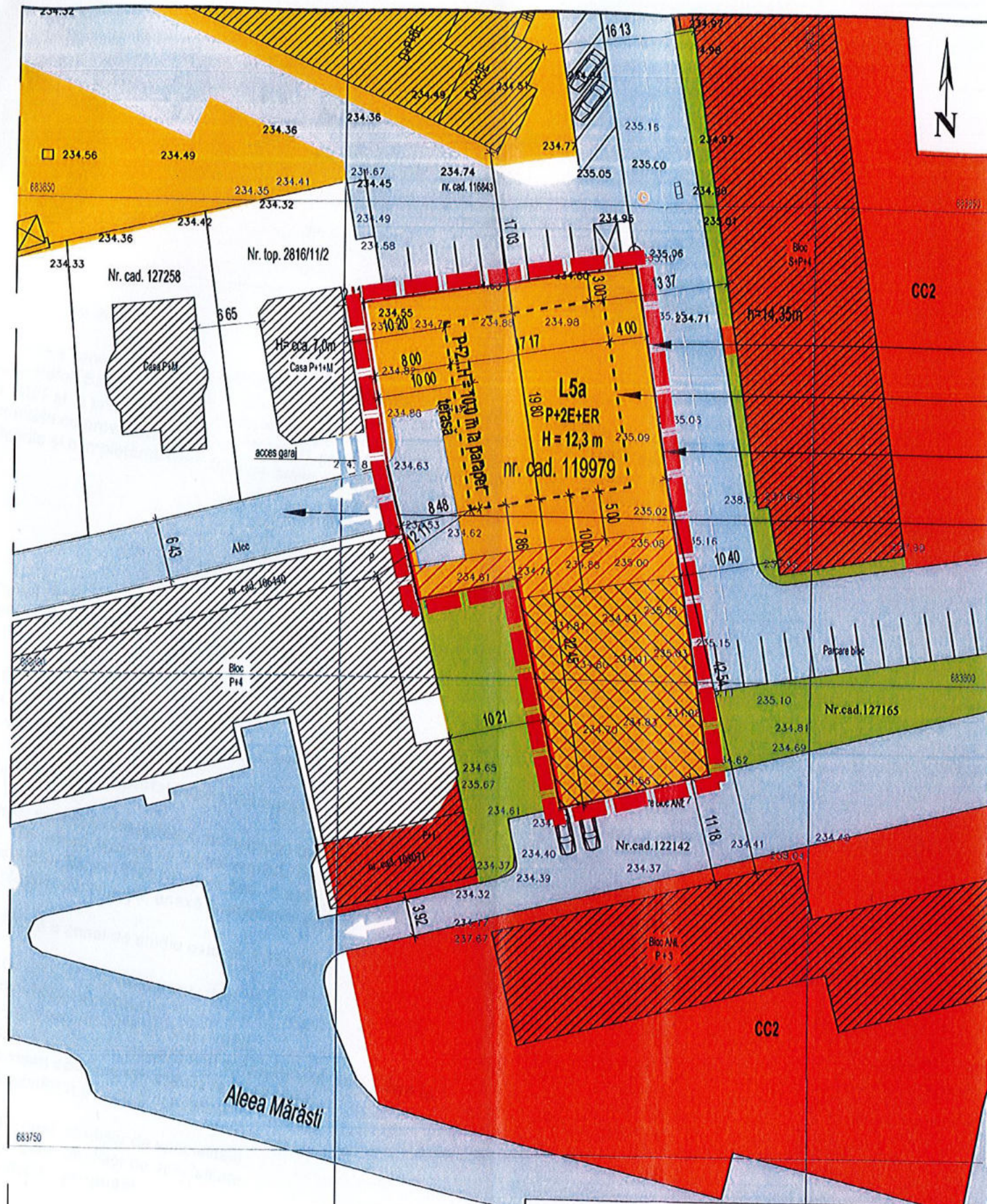
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII
- regim de construire: continuu, discontinuu
- funcțiuni predominante: locuire
- H max = 12,30 m la cornișă, de la cota 0
- Regim de construire P+2+ER
- acoperis în ape cu posibilitate de mansardare
- POT max = 30%
- CUT max = 1,2
- G.O. max = 80%

RETRAGERI ALE CLĂDIRILOR

- Retragerea minimă față de limita de proprietate de pe latura NORD = 3,00m
- Retragerea minimă față de limita de proprietate de pe latura VEST
 - Clădirile P+2. se amplasează la o distanță de min.8,00m în porțiunea în care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2.
 - Etajul al treilea se va retrage la min. 10m pe porțiunea pe care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2.
 - Clădirile se amplasează la o distanță de min.8,00m față de limita de proprietate și alea(aliniament)
 - Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m pe restul laturii de vest.
- Retragerea minimă față de limita de proprietate de pe latura EST = 4,00m
- Retragerea minimă față de limita de proprietate de pe latura SUD = 4,00m

Județul Maramureș
 Municipiul
 Baia Mare
 ANEXĂ LA
 AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
 Nr. 1 / 01.02.2020




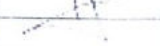

LIMITA PARCELEI STUDIATE

LIMITA ZONEI EDIFICABILE

PARCELA STUDIATA S=1296 mp
SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+ER

ACCES CAROSABIL EXISTENT
drum public

BILANT TERITORIAL - TEREN CE A GENERAT PUZ S = 1296 mp				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	380	30,00
CIRCULATII AUTO + PIETONALE + PARCARI	0,00	0,00	656	50,00
TEREN NEAMENAJAT	1296,00	100,00	0,00	0,00
SPATIU VERDE	0,00	0,00	260	20,00
TOTAL	1296,00	100,00	1296	100,00

proiectant general: sc STUDIO Z - 2005 srl str. Vasile Lucaci nr. 22/3 - Baia Mare			initiator:	
CALITATEA	NUME	SEMŢATURA	Scara:	PUZ SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+ER Str. Marasesti nr. 25 D - mun. Baia Mare jud. Maramures
sef proiect	arh. Marosan Zoltan		1:500	
proiectat	arh. Stoia Horea		Data:	
coordonator RUR	arh. Stoia Horea		12.2020	

Nr.proiect 844/2020	
Faza: P.U.Z.	
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ	
A3	

F
a
C
Z
U
Fo

 PO
CU
Pre

 ITR

 Inc
ROC

 M

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea lucrării:	PUZ - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+ER
Inițiator:	LITAN IMOB SRL
Proiectantul general:	STUDIO Z-2005 srl
Data elaborării :	dec. 2020

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent « PLANULUI URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE COLECTIVE » este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM/ AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda și tema de proiectare din partea inițiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului;

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire pentru orice categorie de teren aflat în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor face pe terenul intravilan studiat, teren cu suprafața de 1296 mp. Înscris în C.F.nr 119979 Baia Mare sub. nr. Cad.119979.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejare patrimoniului natural și construit.

Integritatea mediului

Prin natura funcțiilor permise nu rezultă ape tehnologice, ci doar ape uzate menajere ce se vor evacua în rețeaua de canalizare din zona.

Apele pluviale colectate de pe platformele interioare, drumurile de acces din incintă precum și apele pluviale colectate de pe acoperișuri se vor decarca în rețele de canalizare în incintă și apoi se vor deversa în canalizarea din zona.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect sunt prevăzute o serie de măsuri ce se vor detalia în fazele de proiectare ulterioare (D.T.A.C. și PTh) :

realizarea de rețele interioare de rigole pluviale.

realizarea unui separator de hidrocarburi pentru parcare.

realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zona spațiilor verzi.

Se poate trage concluzia că din punct de vedere al factorului de mediu SOL activitatea de locuire din zona studiată nu va reprezenta o sursă de poluare.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol prevenind astfel contaminarea apelor subterane.

În fazele următoare de proiectare (DTAC și PTh) precum și în execuție se vor lua obligatoriu măsuri pentru excluderea oricărei posibilități de poluare accidentală ori rezultată din procese tehnologice desfășurate în perioada de exploatare a obiectivelor ce ar putea avea impact semnificativ asupra calității subsolului și a pânzei freatice.

Activitățile permise fiind de tip locuire, sursele de poluare a aerului sunt datorate în principal traficului auto la nivelul strazilor adiacente. Având în vedere acest fapt prin proiect s-au luat o serie de măsuri după cum urmează :

Retragerea construcțiilor de la limitele de proprietate

Realizarea acceselor interioare și zona verde din incintă se face cu plantări de arbuști ornamentali pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană.

Protejarea patrimoniului natural și construit.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999, unde nu este posibil se prevăd măsuri compensatorii.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Zona studiată nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, deci nu se impun măsuri speciale cu privire la siguranța construcțiilor.

Elaborarea prezentei documentații este determinată de intenția de a refuncționaliza un primetru destinat inițial pentru amenajări sportive din zonele rezidențiale (PUG 1999), apoi locuirii individuale (PUD 2002, modificat 2003) în acord cu tendința de dezvoltare zonală.

Prezenta documentatie corelată cu prevederile PUG aflat în faza de avizare și cu planurile urbanistice zonale aprobate anterior creeaza premisele finalizării dezvoltării unei zone de locuinte colective medii.

Modelarea zonala propusa creeaza premise pentru protectia mediului înțeles ca fiind de tip urban, cu conditia respectarii prevederilor privitoare la sistemele de colectare si evacuare a apelor menajere si pluviale, la colectarea si evacuarea deseurilor, precum si la factorii de stres ambiental cum ar fi noxe si zgomot din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor RLU asigura corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

♦ **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.**

Orientarea fata de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Se recomandă asigurarea pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea clădirilor față de aliniament.

Retragerea minimă față de aliniament = 8 m

Aliniament în cazul de față se consideră porțiunea de alee de circulație publică cu care se învecinează parcela studiată pe latura de vest.

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Față de limita de proprietate de pe latura NORD

- Clădirile se amplasează la o distanță de min. 3,00m

Față de limita de proprietate de pe latura VEST

- Clădirile P+2. se amplasează la o distanță de min. 8,00 m în porțiunea în care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2. Etajul al treilea se va retrage la min. 10m pe porțiunea pe care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2.

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.8,00m față de limita de proprietate și alee(aliniament)

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m restul laturii de vest.

Față de limita de proprietate de pe latura EST

- Clădirile se amplasează la o distanță de min. 4,00m

Față de limita de proprietate de pe latura SUD

- Clădirile se amplasează la o distanță de min. 5,00m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu media înălțimilor clădirilor. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Valori maxime pentru POT, CUT.

- POT maxim = 30 %

- CUT maxim = 1,2

- ♦ **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, (auto, pietonale), a parcarilor.**

Accese carosabile

Accesul la obiectivele din zona studiată se face pe drumul public betonat ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces de la un drum public, accesul având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospeciilor de intervenție.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare (trotuare, rampe de acces, conform normativelor și reglementărilor specifice în vigoare)

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcțiile noi, este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

- se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019, după cum urmează:

-1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

-1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

-2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

-la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

-pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

- parcajele, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind îngropate.

Autorizația de construire va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

- pentru a fi construibilă, suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de 1000 mp.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp;

Împrejurii

- Împrejmuirea este existentă, executată conf. AC 418/2019. și se păstrează.

Este posibil ca pe latura nordică a zonei studiate să se execute un gard opac din zidărie decorativă cu înălțimea egală cu a gardului de pe latura vestică.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Prezenta documentație se referă la o singură subunitate funcțională și anume :

L - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

prescripțiile pentru zona funcțională:

L5a - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+ER

Utilizări admise

- construcții de locuințe colective.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol ;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport, adăpost pentru biciclete) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor = 12,30 m la cornișă de la cota 0,00.

Aspectul exterior al clădirilor

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

- se vor respecta prevederile Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 și H.C.L. nr. 305/2020.

V. Unități teritoriale de referință

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG Baia Mare.

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință:

L5a - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+ER

BAIA MARE
ian. 2021



INTOCMIT,
Arh. Marosan Zoltan



Coord. RUR
Arh. Stoia Horea



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. / .2021

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Subzona de locuințe colective P+2E+E retras”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D., județul Maramureș, inițiator:

Examinând :

- Solicitarea în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr 8955 / 01.03.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr.1 din 01.02.2021.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 19 din 22.05.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Subzona de locuințe colective P+2E+E retras”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D, 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 în :

UTR- V 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale.

Folosința actuală: conform CF : curți construcții

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 subzona locuințe colective

Funcțiunea propusă - UTR- UTR-L5a-Subzona de locuinte Colective P+2E+E retras, avand ca regim de înălțime maxim = P+2E+E retras, RH maxim = 12,30 m la cornișă

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 Zonal „Subzona de locuințe colective P+2E+E retras”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D, județul Maramureș, Proiect nr. 844 din 2020, elaborator: Sc Studio Z 2005 SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

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

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

