



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 unei parcele de teren în suprafață de 50mp, situată în Baia Mare , Bd. Traian nr. 8

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 unei parcele de teren în suprafață de 50mp, situată în Baia Mare , Bd. Traian nr. 8, identificată prin CF 104132 Baia Mare , nr. cadastral 104132,
- Contractul de suprafață nr. 136/30.06.2021

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 identificat prin CF 104132 Baia Mare , nr. cadastral 104132, în suprafață de 50mp.

Art. 2 Se aprobă radierea concesiunii din CF 104132 Baia Mare de sub C1, înscrisă în favoarea SC Lotus SRL, ca urmare a expirării termenului.

Art. 3 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / ____ 2021

RAPORT

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a unei parcele de teren în suprafață de 50mp, situată în Baia Mare , Bd. Traian nr. 8

Pentru terenul în suprafață de 50mp, înscris în CF 104132 Baia Mare ,nr. cadastral 104132 este notat un drept de concesiune în favoarea SC Lotus SRL.

În vederea actualizării de date de carte funciara , este necesar a se deschide coala funciara în favoarea Municipiului Baia Mare - domeniul privat, astfel suntem în imposibilitatea încheierii contractului autentic de suprafață și notarea lui în cartea funciară.

Totodată Municipiul Baia Mare , va solicita OCPI - MM , radierea concesiunii înscrise în CF 104132 Baia Mare, nr. cadastral 104132, motivat de faptul că aceasta a expirat la termen, mai mult pentru acest teren este încheiat contractul de suprafață nr. 136/30.06.2021.

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 unei parcele de teren în suprafață de 50mp, situată în Baia Mare , Bd. Traian nr. 8, identificată prin CF 104132 Baia Mare, nr. cadastral 104132 .

Jur. Vasile Cameliu Gligan
Director General

Jur. Cozma Erica
Director Executiv

ing. Kalmar Tiberiu
Șef Serviciu



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 a proiectului de hotărâre

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a unei parcele de teren în suprafață de 50mp, situată în Baia Mare, Bd. Traian nr. 8

Pentru terenul în suprafață de 50mp, înscris în CF 104132 Baia Mare, nr. cadastral 104132 este notat un drept de concesiune în favoarea SC Lotus SRL.

În vederea actualizării de date de carte funciara, este necesar să se deschidă coala funciara în favoarea Municipiului Baia Mare - domeniul privat, astfel suntem în imposibilitatea încheierii contractului autentic de suprafață și notarea lui în cartea funciara.

Totodată Municipiul Baia Mare, va solicita OCPI - MM, radierea concesiunii înscrise în CF 104132 Baia Mare, nr. cadastral 104132, motivat de faptul că aceasta a expirat la termen, mai mult pentru acest teren este încheiat contractul de suprafață nr. 136/30.06.2021.

Față de cele mai sus prezentate, vă supun atenției proiectul de hotărâre privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a unei parcele de teren în suprafață de 50mp, situată în Baia Mare, Bd. Traian nr. 8, identificată prin CF 104132 Baia Mare, nr. cadastral 104132 și propun adoptarea hotărârii.

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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Andrei Mureșianu nr. 29

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 patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Andrei Mureșianu nr. 29, identificate prin CF 128420 Baia Mare , nr. cadastral 128420, in suprafață de 83mp, CF 127017 Baia Mare , nr. cadastral 127017, in suprafață de 167mp, CF 111593 Baia Mare , nr. cadastral 111593, in suprafață de 210mp, CF 11594 Baia Mare , nr. cadastral 111594, in suprafață de 40mp ;
- Contractul de superficie nr. 135/1/30.06.2021
- Contractul de superficie nr. 135/2/30.06.2021
- Contractul de superficie nr. 135/30.06.2021

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 identificat prin CF 128420 Baia Mare , nr. cadastral 128420, in suprafață de 83mp.
- Art. 2 Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului identificat prin CF 127017 Baia Mare , nr. cadastral 127017, in suprafață de 167mp.

- Art. 3 Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului identificat prin CF 111593 Baia Mare , nr. cadastral 111593, in suprafață de 210mp.
- Art. 4 Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului identificat prin CF 111594 Baia Mare , nr. cadastral 111594, in suprafață de 40mp.
- Art. 5 Se aprobă radierea concesiunii din CF 128420 Baia Mare de sub C1, înscrisă în favoarea SC Auto Globus SRL, ca urmare a expirării termenului.
- Art. 6 Se aprobă radierea concesiunii din CF 127017 Baia Mare de sub C3 și C6, înscrisă în favoarea numiților căsătorit cu și, ca urmare a expirării termenului.
- Art. 7 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / ____ 2021

RAPORT

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Andrei Mureșianu nr. 29

Având în vedere că se dorește alipirea a patru parcele de teren situate în Baia Mare ,strada Andrei Mureșianu nr. 29, este necesar ca aceste parcele să aibă deschise coli funciare pe Municipiul Baia Mare -domeniul privat.

În acest sens se va emite o hotărâre de Consiliu Local , privind atestarea acestor parcele la domeniul privat al municipiului, urmând ca apoi să se deschidă coli funciare.

Totodată Municipiul Baia Mare , va solicita OCPI - MM , radierea concesiunilor înscrise în CF 128420 Baia Mare respectiv CF 127017 Baia Mare , motivat de faptul ca acestea au expirat la termen , astfel suntem în imposibilitatea încheierii contractului autentic de suprafață și notarea lui în cartea funciară.

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 patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Andrei Mureșianu nr. 29, identificate prin CF 128420 Baia Mare , nr. cadastral 128420, în suprafață de 83mp, CF 127017 Baia Mare , nr. cadastral 127017, în suprafață de 167mp, CF 111593 Baia Mare , nr. cadastral 111593, în suprafață de 210mp, CF 11594 Baia Mare , nr. cadastral 111594, în suprafață de 40mp.

Jur. Vasile Cameliu Gligan
Director General

Jur. Cozma Erica
Director Executiv

ing. Kalmar Tiberiu
Sef Serviciu



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 a proiectului de hotărâre

Privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Andrei Mureșianu nr. 29

Având în vedere că se dorește alipirea a patru parcele de teren situate în Baia Mare ,strada Andrei Mureșianu nr. 29, este necesar ca aceste parcele să aibă deschise coli funciare pe Municipiul Baia Mare -domeniul privat.

În acest sens se va emite o hotărâre de Consiliu Local , privind atestarea acestor parcele la domeniul privat al municipiului, urmând ca apoi să se deschidă coli funciare.

Totodată Municipiul Baia Mare , va solicita OCPI - MM , radierea concesiunilor înscrise în CF 128420 Baia Mare respectiv CF 127017 Baia Mare , motivat de faptul ca acestea au expirat la termen , astfel suntem în imposibilitatea încheierii contractului autentic de suprafață și notarea lui în cartea funciară.

Față de cele mai sus prezentate, propun aprobarea proiectului de hotărâre privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Andrei Mureșianu nr. 29, identificate prin CF 128420 Baia Mare , nr. cadastral 128420, în suprafață de 83mp, CF 127017 Baia Mare , nr. cadastral 127017, în suprafață de 167mp, CF 111593 Baia Mare , nr. cadastral 111593, în suprafață de 210mp, CF 11594 Baia Mare , nr. cadastral 111594, în suprafață de 40mp.

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 însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, pentru concesiunea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, aflat în proprietatea numiților și

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare nr. ____/2021 a proiectului de hotărâre privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, pentru concesiunea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, aflat în proprietatea numiților și Nechita,
- Raportul de specialitate nr. ____/2021 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, identificat prin nr. topo. 2737/311/4/2/4/2/2/1, cuprins în C.F. 2800 Baia Mare, pentru concesiunea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, aflat în proprietatea numiților și
- Adresa domnului, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 29621/09.07.2021,
- Planul de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 2800 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 102037-C1-U12 Baia Mare
- Certificatul de Urbanism nr. 1543/08.12.2020,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 6022/20.07.2021.

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. 700/09.07.2014 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:

- Adresa Comisiei de aplicare a Legii 10/2001 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
- Adresa Biroului Agricol Fond Funciar nr. _____/2021, conform căreia terenul ce face obiectul prezentei hotărâri nu a fost solicitat în baza legilor fondului funciar
- Terenul în suprafață 31 mp, identificat prin nr. topo. 2737/311/4/2/4/2/2/1, cuprins în C.F. 2800 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 însușește documentația cadastrală - Plan de amplasament și delimitare, Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca obiect parcelarea terenului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, identificat prin C.F. 2800 Baia Mare, nr. topo 2737/311/4/2/4/2/2/2, cu suprafața totală de 9420 mp, după cum urmează :

- nr. topo 2737/311/4/2/4/2/2/1 în suprafață de 31 mp
- nr. topo 2737/311/4/2/4/2/2/2 în suprafață de 9389 mp

Art. 2 Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, identificat prin C.F. 2800 Baia Mare, nr. topo 2737/311/4/2/4/2/2/1, pentru concesiunea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică la:

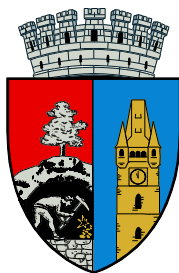
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Patrimoniu;
-, Baia Mare, strada Motorului, nr. 11A, ap. 5 , jud. Maramureș;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș - prin Serviciul Patrimoniu;
- Serviciul Administrație Publică 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / ____ 2021

RAPORT

Privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, pentru concesionarea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, aflat în proprietatea numiților și

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 29621/09.07.2021, domnul Nechita Dionisie, solicită însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, pentru concesionarea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13.

Terenul în suprafață de 31 mp, identificat prin nr. topo. 2737/311/4/2/4/2/2/1, cuprins în C.F. 2800 Baia Mare, este proprietatea Statului Român.

Extinderea va fi amenajată la parterul blocului situat pe Bd Republicii, nr. 13, apartamentul fiind proprietatea numiților și, așa cum rezultă din C.F. 102037-C1-U12 Baia Mare. Acest apartament, își va schimba destinația în spațiu comercial și se va extinde pe suprafața de teren care face obiectul prezentului proiect de hotărâre, suprafață care se va concesiona ulterior înscrierii Hotărârii de Consiliu Local în Cartea Funciară.

Certificatul de Urbanism nr. 1543/08.12.2020 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : schimbare de destinație din apartament în spațiu comercial, amenajare și extindere spațiu comercial cu acces din exterior, realizare rampă de acces pentru persoane cu handicap și concesionare teren, montare firmă luminoasă.

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 însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, pentru concesionarea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, aflat în proprietatea numiților și

Jur. Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Administrație Publică

Jur. Cozma Erica
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Întocmit
Ec. Pescaru Anca
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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / _____

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, pentru concesionarea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, aflat în proprietatea numiților și

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 29621/09.07.2021, domnul, solicită însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, pentru concesionarea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13.

Terenul în suprafață de 31 mp, identificat prin nr. topo. 2737/311/4/2/4/2/2/1, cuprins în C.F. 2800 Baia Mare, este proprietatea Statului Român.

Extinderea va fi amenajată la parterul blocului situat pe Bd Republicii, nr. 13, apartamentul fiind proprietatea numiților și, așa cum rezultă din C.F. 102037-C1-U12 Baia Mare. Acest apartament, își va schimba destinația în spațiu comercial și se va extinde pe suprafața de teren care face obiectul prezentului proiect de hotărâre, suprafață care se va concesiona ulterior înscrierii Hotărârii de Consiliu Local în Cartea Funciară.

Certificatul de Urbanism nr. 1543/08.12.2020 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : schimbare de destinație din apartament în spațiu comercial, amenajare și extindere spațiu comercial cu acces din exterior, realizare rampă de acces pentru persoane cu handicap și concesionare teren, montare firmă luminoasă.

Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 31 mp, pentru concesionarea acestuia și realizarea unei extinderi a apartamentului situat în Baia Mare, Bd Republicii, nr. 13, aflat în proprietatea numiților și

Inițiator,

Dr.ec. Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare

TABEL DE MISCARE PARCELARA

al imobilului inregistrat in C.F. 2800 Baia Mare
cu nr. topo. 2737/311/4/2/4/2/2/2

Adresa: Municipiul Baia Mare, b-dul Republicii, nr.13, bloc S2, intravilan, jud. Maramures
UAT BAIAMARE

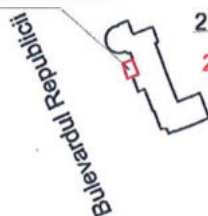
NOTA:

Documentatia cadastrala serveste la obtinerea HCL

scara 1:2880

scara 1:500

2737/311/4/2/4/2/2/2/1



2737/311/4/2/4/2/2/2
2737/311/4/2/4/2/2/2



INAINTE DE DEZLIPIRE

DUPA DEZLIPIRE

Nr.C.F.	Nr. Topo.	Suprafata m.p.	PROPRIETARI	Nr. Topo.	Suprafata m.p.	PROPRIETARI
2800	2737/311/4/2/4/2/2/2	9420	STATUL ROMAN	2737/311/4/2/4/2/2/2/1 31	31	Municipiul Baia Mare
				2737/311/4/2/4/2/2/2 9389	9389	Statul Roman
TOTAL		9420			9420	

DUPA ATRIBUIREA NR. CADASTRAL

Nr. Topo.	Suprafata m.p.	PROPRIETAR	NR CADASTRAL	Suprafata m.p.
2737/311/4/2/4/2/2/2/1 31	31	Municipiul Baia Mare		31


ing.

SeriaRO-MM-F, Nr. 0253/12.04.2018



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 însușirea și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 37 mp, situat în Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 97 ocupat parțial de extinderea aferentă spațiului comercial, în suprafața de 17,5 mp, proprietatea numitului și SC ALGARVE GREEN SRL, situat la parterul imobilului

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre
- Raportul de specialitate nr. _____/2021, promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. 2800 Baia Mare, nr. topo. 2811/176 situat în Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 97/23, care este ocupat de extinderea aferentă spațiului comercial situat la parterul blocului
- Adresa nr. 33004/03.08.2021, înregistrată la Municipiul Baia Mare prin care subscrisa SC ALGARVE GREEN SRL, solicită însușirea și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 37 mp, ocupat parțial de extinderea aferentă spațiu comercial situat la parterul blocului.
- Certificatul de Urbanism nr. 869/15.07.2021, favorabil pentru schimbare de destinație din spațiu comercial în cabinet stomatologic, extindere- concesionare/inchiriere teren aferent extinderii propuse
- Planul de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat
- Cartea Funciară nr. 2800 Baia Mare, nr. topo 2811/175
- Cartea Funciara nr. 100507 Baia Mare nr. topo 2811/49 în care este notat spațiul comercial proprietatea numitului și SC ALGARVE GREEN 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.700/09.09.07.2014 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:

- Adresa Comisiei de aplicare a Legii 10/2001 nr. _____/2021 din cadrul Primăriei 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
- Adresa Biroului Agricol Fond Funciar nr. _____/2021 conform căreia terenul ce face obiectul prezentei hotărâri nu a fost solicitat în baza legilor fondului funciar

- Terenul în suprafață de 37 mp, identificat prin nr. topo 2811/176 înscris în C.F. 2800 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. b), art. 129, alin.(2) lit. c, alin (6), lit. b) alin. (14) art. 139, art. 354, art. 355 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se însușește documentația cadastrală –Plan de amplasament și delimitare, Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca obiect parcelarea terenului situat în Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 97, identificat prin CF 2800 Baia Mare, nr. topo. 2811/175 cu suprafața de 30478 mp, după cum urmează:

- Nr. topo 2811/176 în suprafață de 37 mp
- Nr. topo 2811/177 în suprafață de 30441 mp

Art. 2 Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. 2800 Baia Mare, nr. topo 2811/176, situat în Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 97 conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică la:

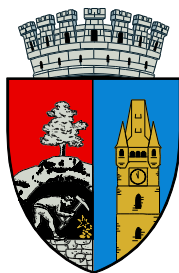
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef- Direcția Urbanism
- Direcția Patrimoniu;
- SC ALGARVE GREEN SRL , Bd. Traian nr. 22 A Baia Mare
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș - prin Serviciul Patrimoniu;
- Serviciul Administrație Publică Locală;

Inițiator,

Dr. ec.Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate,

Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIE 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 însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață totală de 37 mp, situat în Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 97, ocupat parțial de extinderea aferentă spațiului comercial în suprafață de 17,5 mp, situat la parterul blocului, proprietatea numitului și SC ALGARVE GREEN SRL

Prin adresa nr. 33004/03.08.2021, înregistrată la Municipiul Baia Mare, subscrisă SC ALGARVE GREEN SRL solicită însușirea și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 37 mp, ocupat de extinderea aferentă spațiului comercial situat la parterul imobilului din Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 97, proprietatea numitului și SC ALGARVE GREEN SRL, în cota de 1/2 fiecare.

La momentul actual spațiul comercial are o extindere în suprafață de 17,5 mp după cum urmează:

-Terenul în suprafață de 10 mp aferent acces la spațiul comercial, este concesionat în baza Contractului de Concesiune nr. 248/26.08.2008

-Terenul în suprafață de 7,5 mp aferent acces la spațiul comercial, este concesionat în baza Contractului de Concesiune nr. 504/26.08.2008

Extinderea care urmează să fie edificată va avea suprafață totală de 37 mp și va include și extinderea existentă de 17,5 mp

Planul de amplasament și delimitare pentru terenul în suprafață de 37 mp este întocmit de topograf autorizat și include suprafață de 17,5 mp ocupată de extinderea actuală.

În CF 2800 Baia Mare, nr. topo 2811/175 este înscris terenul în suprafață de 30.478 mp proprietatea Statului Român

Certificatul de Urbanism nr. 869/15.07.2021 este favorabil pentru operațiuni notariale privind schimbare de destinație din spațiu comercial în cabinet stomatologic extindere-concesionare/inchiriere teren aferent extinderii propuse

În vederea promovării acestui proiect de hotărâre au fost depuse:

- CF nr. 2800 Baia Mare, nr. topo 2811/176, în suprafață de 37 mp, provenit din nr. topo 2811/175 este înscris terenul, proprietatea Statului Român,
- CF nr. 100507-C1-U36 Baia Mare în care este înscris spațiul comercial proprietatea numitului și SC ALGARVE GREEN SRL
- Contractul de Concesiune nr. 248/26.08.2008
- Contractul de Concesiune nr. 504/26.08.2008
- Planul de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat

Din verificarea în teren se constată următoarele:

Pe terenul în suprafață de 17,5 mp este edificata extinderea la spatiul comercial. Terenul este concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 248/26.08.2008 și a Contractului de Concesiune nr. 504/26.08.2008. Acest teren urmează a fi inclus în noua extindere ce urmează a se construi, și care va avea 37 mp.

Față de cele mai sus prezentate, opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbateră în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Directia Generala Administratie Publica

Jur. Cozma Erica Laura
Director Executiv
Directia Patrimoniu

Întocmit,
Ing. Strimb Simona
Cons. Sup.]



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 a proiectului de hotărâre

Privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață totală de 37 mp, situat în Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 97, ocupat parțial de extinderea aferentă spațiului comercial în suprafața de 17,5 mp, situat la parterul blocului, proprietatea numitului și SC ALGARVE GREEN SRL

Prin adresa nr. 33004/03.08.2021, înregistrată la Municipiul Baia Mare, subscrisă SC ALGARVE GREEN SRL solicită însușirea și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață totală de 37 mp, ocupat de extinderea aferentă spațiului comercial în suprafața de 17,5 mp, situat la parterul imobilului din Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 97, proprietatea numitului și SC ALGARVE GREEN SRL, în cota de $\frac{1}{2}$, fiecare

La momentul actual spațiul comercial are o extindere în suprafața de 17, 5 mp după cum urmează:

-Terenul în suprafața de 10 mp aferent acces la spațiul comercial este concesionat în baza Contractului de Concesiune nr. 248/26.08.2008

-Terenul în suprafața de 7,5 mp aferent acces la spațiul comercial este concesionat în baza Contractului de Concesiune nr. 504/26.08.2008

Planul de amplasament și delimitare pentru terenul în suprafață de 37 mp este întocmit de topograf autorizat Balint Alexandru și include suprafața de 17, 5 mp ocupată de extinderea actuală.

În CF 2800 Baia Mare, nr. topo 2811/175 este înscris terenul în suprafața de 30478 mp proprietatea Statului Roman

Certificatul de Urbanism nr. 869/15.07.2021 este favorabil pentru operațiuni notariale privind schimbare de destinație din spațiu comercial în cabinet stomatologic extindere- concesionare/închiriere teren aferent extinderii propuse

Raportat la cele mai sus arătate, vă supunem atenției, în vederea adoptării, Proiectului de hotărâre cu anexele sale.

Inițiator,

Dr. ec.Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

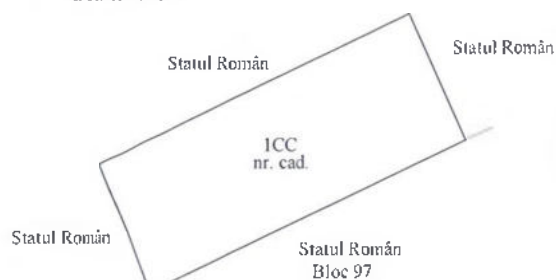
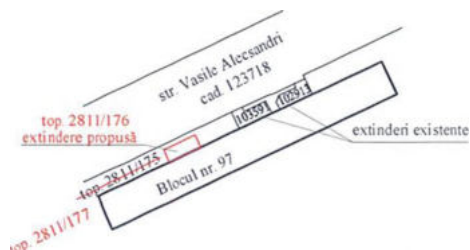
a imobilului cuprins în CF nr.: 2800 Baia Mare
nr. top: 2811/175
din localitatea BAIĂ MARE, str. Vasile Alecsandri, nr. 97
UAT BAIĂ MARE
județul Maramureș

INTRAVILAN
I CORP DE PROPRIETATE

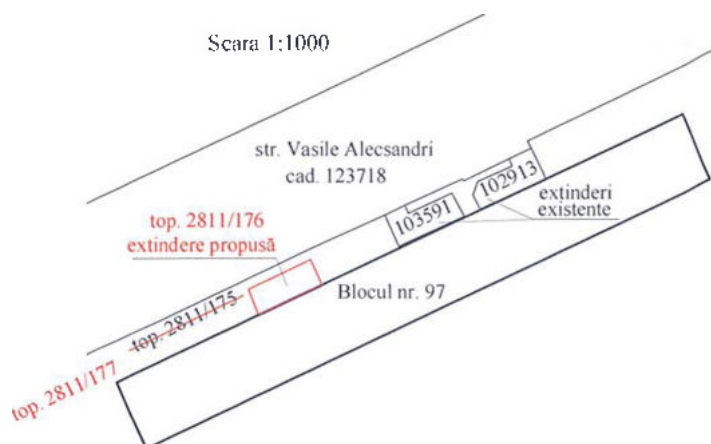


După atribuire nr. cadastral
Scara 1:200

Scara 1:2000



Scara 1:1000



DUPĂ ATRIBUIRE NR. CADASTRAL				
Nr. topo componente	supraf. mp.	PROPRIETAR	Nr. CAD	supraf. mp.
2811/176	37	Mun. Baia Mare (domeniul privat)		37

Tabel de mișcare parclară pentru dezlipire imobil

Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)				
C.F	Nr.topografic	Suprafața		Descriere imobil (proprietari)	Număr topografic	Suprafața		Descriere imobil (proprietari)
		[ha]	[mp]			[ha]	[mp]	
2800	2811/175	3	478	Statul Român	2811/176	-	37	Mun. Baia Mare (domeniul privat)
					2811/177	3	441	Statul Român
	TOTAL	3	478			3	478	

Executant:

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafa



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 însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, pentru concesionarea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare nr. ____/2021 a proiectului de hotărâre privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, pentru concesionarea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară
- Raportul de specialitate nr. ____/2021 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, identificat prin nr. topo. 2737/4738, cuprins în C.F. 104479 Baia Mare, pentru concesionarea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară
- Adresa doamnei în calitate de reprezentant al Cabinetului de Tehnică Dentară, înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 29903/13.07.2021,
- Planul de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 104479 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 107560 Baia Mare
- Certificatul de Urbanism nr. 100/05.02.2019,
- Autorizația de construire nr. 24/20.01.2009,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 5463/01.07.2021.

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. 700/09.07.2014 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:

- Adresa Comisiei de aplicare a Legii 10/2001 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

- Adresa Biroului Agricol Fond Funciar nr. _____/2021, conform căreia terenul ce face obiectul prezentei hotărâri nu a fost solicitat în baza legilor fondului funciar
- Terenul în suprafață 4 mp, identificat prin nr. topo. 2737/4738, cuprins în C.F. 104479 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 însușește documentația cadastrală - Plan de amplasament și delimitare, Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca obiect parcelarea terenului situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, identificat prin C.F. 104479 Baia Mare, nr. topo 2737/4737, cu suprafață totală de 128 Ha 6119 mp, după cum urmează :

- nr. topo 2737/4738 în suprafață de 4 mp

- nr. topo 2737/4739 în suprafață de 128 Ha 6115 mp

Art. 2 Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, identificat prin C.F. 104479 Baia Mare, nr. topo 2737/4738, pentru concesionarea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică la:

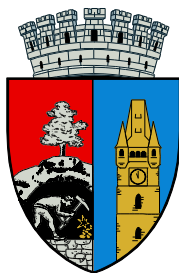
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Patrimoniu;
-Baia Mare, strada 9 Mai, nr. 19, ap. 2 , jud. Maramureș;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș - prin Serviciul Patrimoniu;
- Serviciul Administrație Publică 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / _____ 2021

RAPORT

Privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, pentru concesionarea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 29903/13.07.2021, doamna în calitate de reprezentant al Cabinetului de Tehnică Dentară, solicită însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, pentru concesionarea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară

Terenul în suprafață de 4 mp, identificat prin nr. topo. 2737/4738, cuprins în C.F. 104479 Baia Mare, este proprietatea Statului Român.

Extinderea situată la parterul blocului, a fost transformat în cabinet stomatologic, autorizată în baza Autorizației de construire nr. 24/20.01.2009, proprietate privată Cabinet de Tehnică Dentară pe teren și pe extindere, cota actuală 1/1 conform C.F. 107560 Baia Mare.

Certificatul de Urbanism nr. 100/05.02.2019 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : concesionare teren în vederea modificării accesului extinderii existente - autorizat în baza Autorizației de construire nr. 24/20.01.2009.

Autorizația de construire nr. 24/20.01.2009 s-a eliberat pentru extindere cabinet stomatologic.

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 însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, pentru concesionarea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară

Jur. Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Administrație Publică

Jur. Cozma Erica
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

ing. Kalmar Tiberiu
Șef Serviciul Patrimoniu



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, pentru concesiunea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 29903/13.07.2021, doamna în calitate de reprezentant al Cabinetului de Tehnică Dentară, solicită însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, pentru concesiunea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară

Terenul în suprafață de 4 mp, identificat prin nr. topo. 2737/4738, cuprins în C.F. 104479 Baia Mare, este proprietatea Statului Român.

Extinderea situată la parterul blocului, a fost transformat în cabinet stomatologic, autorizată în baza Autorizației de construire nr. 24/20.01.2009, proprietate privată Cabinet de Tehnică Dentară T.....pe teren și pe extindere, cota actuală 1/1 conform C.F. 107560 Baia Mare.

Certificatul de Urbanism nr. 100/05.02.2019 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : concesiune teren în vederea modificării accesului extinderii existente - autorizat în baza Autorizației de construire nr. 24/20.01.2009.

Autorizația de construire nr. 24/20.01.2009 s-a eliberat pentru extindere cabinet stomatologic

Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 4 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, pentru concesiunea acestuia în vederea modificării accesului extinderii existente la Cabinet de Tehnică Dentară

Inițiator,

Dr.ec. Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. _____

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

a imobilului cuprins în C.F. nr.: 104479 (10454) - Baia Mare

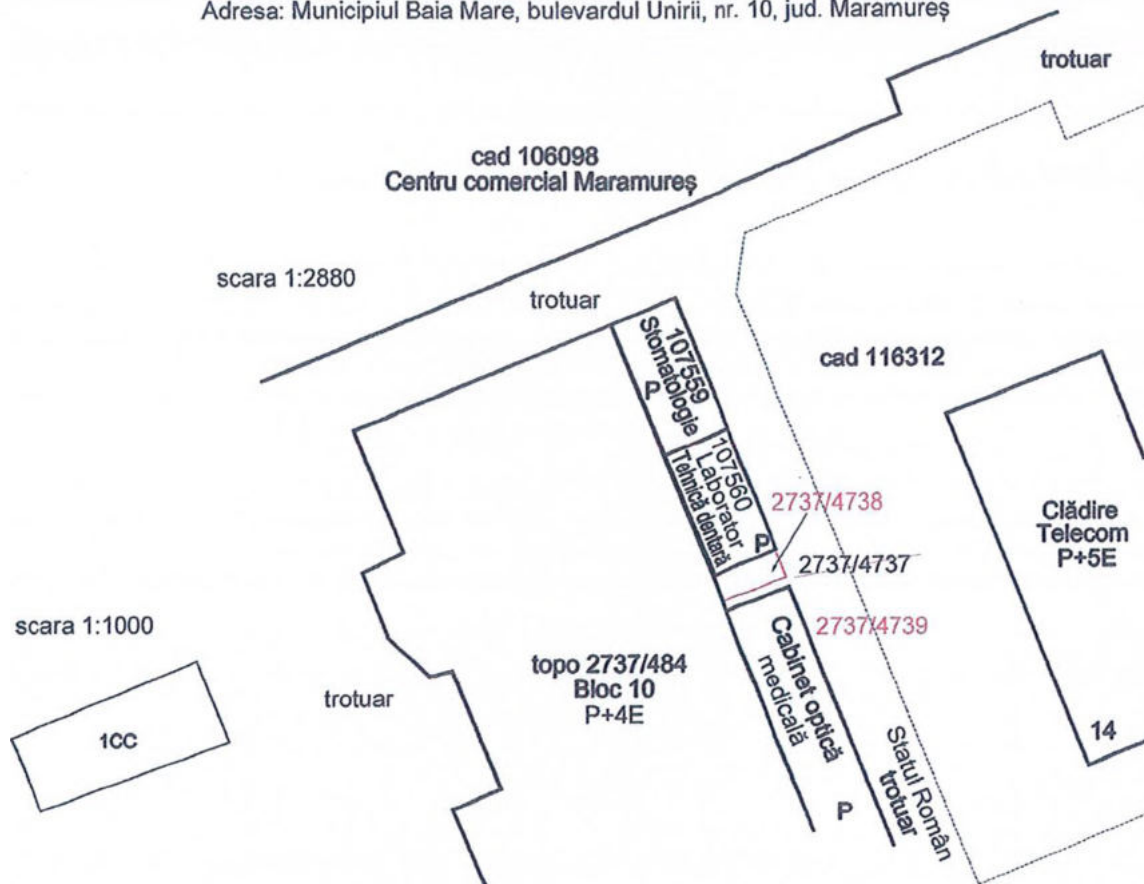
nr. topo.: 2737/4737

Baia Mare

UAT: Baia Mare

INTRAVILAN
1 corp de proprietate

Adresa: Municipiul Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 10, jud. Maramureș



Nota: Documentația cadastrală folosește la obținere HCL în vederea concesiunii.

ÎNAINTE DE ATRIBUIRE				DUPĂ ATRIBUIRE		
Nr. C.F.	Nr. topo.	Suprafața ha mp	PROPRIETARI	Nr. topo	Suprafața ha mp	PROPRIETARI
104479	2737/4737	128 6119	Statul Român	2737/4738	- 4	Municipiul Baia Mare - domeniul privat
				2737/4739	128 6115	Statul Român
	TOTAL	128 6119		TOTAL	128 6119	

DUPĂ ATRIBUIRE NUMĂR CADASTRAL

Nr. topo. componente	Suprafața, mp	PROPRIETARI	Nr. CAD.	Supraf. mp
2737/4738	4	Municipiul Baia Mare - domeniul privat		4

Executant, ing. Oana POP

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea

Informații

Data: iulie 2021



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 schimbarea de destinație din apartament în cabinet stomatologic, extinderea cu acces din exterior și concesionarea terenului în suprafață de 9 mp aferent extinderii, situat pe strada George Coșbuc, nr.12/31, în favoarea lui

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședință ordinară, azi2021,

Examinând :

- Raportul de specialitate nr. 31402 din 09.08.2021 întocmit de Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții, prin care se propune schimbarea de destinație din apartament în cabinet stomatologic, extinderea cu acces din exterior și concesionarea terenului în suprafață de 9 mp aferent extinderii, situat pe strada George Coșbuc, nr.12/31, în favoarea lui
- Solicitarea d-lui înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 31402/22.07.2021;
- HCL nr. 74/2021 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 9 mp, situat pe strada George Coșbuc, nr. 12/31, identificat prin C.F. nr. 130205, nr.cadastral 130205
- Certificatul de membru a Colegiului Medicilor Stomatologi Maramureș

Având în vedere :

- HCL nr. 392/2017 privind schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile-bloc de locuințe, extinderea acestora și concesionarea/închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale
- HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderi la parterul blocului de locuințe transformate în spații cu altă destinație și balcoane
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările și completările ulterioare, articolul 15, litera e, referitor la concesionarea fără licitație publică a terenurilor pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate.
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art. 36 alin (1), din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul Directorului General al Agenției naționale de Cadastru și Publicitate nr. 700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare

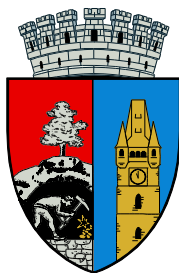
Potrivit competențelor conferite de art.129, alin.2 lit.c , alin.6, lit b, și art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr.57/2019, privind codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă schimbarea de destinație din apartament în cabinet stomatologic și extinderea cu acces din exterior a imobilului, situat pe strada George Coșbuc nr.12/31, conform proiectului nr. 2/2021 întocmit de SC PANIMPEX SRL.
- Art. 2 Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 9mp, teren identificat prin C.F.130205, nr.cadastral 130205, în vederea realizării extinderii cu acces din exterior, în favoarea lui
- Art. 3 Redevența pentru suprafața ocupată se va stabili potrivit HCL nr. 26/2018, iar Direcția Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte, va întocmi contractul de concesiune, la nivelul tarifelor din anul 2021, ținând seama de prevederile prezentei hotărâri.
- Art. 4 (1)Beneficiarul se va prezenta în termen de cel mult 90 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri la Direcția Patrimoniu - Serviciul Monitorizare Contracte, pentru a semna contractul de concesiune.
(2)Nerespectarea termenului astfel stabilit atrage încetarea aplicabilității prezentei hotărâri, fără nici o altă formalitate.
- Art. 5 Taxele ocazionate de înscrierea în Cartea Funciară a Contractului de concesiune și a construcției vor fi suportate de către solicitant.
- Art.6 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Administrare Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte și Arhitectul Șef - Direcția Urbanism prin Serviciul Autorizare Construcții.
- Art.7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții
 - Direcția Administrare Patrimoniu - Serviciul Monitorizare Contracte
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Beneficiar
 - Serviciul Administrație Publică.

Inițiator
Primar
Dr. Ec.Cherecheș Cătălin

Avizat
Secretar
Jur.Mureșan Lia Augustina



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA URBANISM - ARHITECT ȘEF
SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUCȚII

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. 31402 / 24.08.2021

RAPORT

Privind schimbarea de destinație din apartament în cabinet stomatologic, extinderea cu acces din exterior și concesionarea terenului în suprafață de 9 mp aferent extinderii, situat pe strada George Coșbuc, nr. 12/31.

Din documentația prezentată rezultă:

- proveniență:
- Amplasament: strada George Coșbuc, nr.12/31,
- Folosința conform CF: apartament,
- Destinația propusă: cabinet stomatologic,
- Titlu asupra imobilului (extras CF 100080-C1-U19),
- Declarațiile vecinilor cu ziduri și planșee comune – Tabel nominal cu acordul vecinilor,
- Certificatul de membru a Colegiului Medicilor Stomatologi Maramureș.
- avize:ELECTRICA, DELGAZ, VITAL,
- avizul Comisiei de dezvoltare Urbană nr. 16256/15.04.2021

Din verificarea în teren din data de 09.08.2021 se constată următoarele:

- Prin HCL nr. 74/2021 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 9 mp ce va fi ocupat de extindere cu acces din exterior ;
- Conform Planului de amplasament și delimitare vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, parcela cu nr. cadastral 130205, este înscrisă în CF 130205, cu suprafață de 9 mp, teren necesar pentru realizarea extinderii, inclusiv a podestului și a treptelor de acces - propuse spre concesionare;
- Extinderea se va executa la fațada Sud a blocului de locuințe P+4E, cu acces din str. George Coșbuc, soluția propusă având avizul favorabil al Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare;
- La fațada Sud a blocului de locuințe există și alte extinderi aprobate anterior, solicitarea încadrându-se în prevederile HCL 392/2017 privind "Schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile-bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea/închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale", Anexa nr. 1, alin. (1) , privind condiția ca la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită, să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei ;
- Suprafața de 9 mp de teren ce va fi ocupată de extindere, podest și trepte de acces se încadrează în prevederile HCL 392/2017, Anexa nr. 1, alin. (3) privind suprafața maximă de teren care poate fi ocupată de extindere, podest și trepte de 50% din suprafața totală construită a spațiului de 49 mp notată în cartea funciară, fără a fi nevoie de întocmirea de documentații de urbanism PUD/PUZ;

- Conform Art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*), terenurile destinate construirii pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență;
- Redevența se stabilește conform HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe, balcoane și pentru alte construcții de același tip.

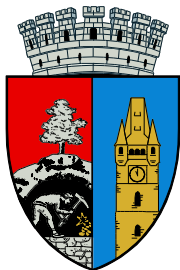
Situația de fapt se încadrează în dispozițiile Legii 50/199, HCL 392/2017 și art.129, alin.2 lit.c , alin.6, lit b, și art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr.57/2019, privind codul administrativ.

Analizând actele din dosar se propune :

Promovarea documentației în C.L., în vederea schimbării de destinație din apartament în cabinet stomatologic, extinderea cu acces din exterior și concesionarea terenului în suprafață de 9 mp aferent extinderii, situat pe strada George Coșbuc, nr.12/31.

Drd.Urb.Arh.Morth Izabella Mihaela
Arhitect Șef

Ing.Bakk Andrei
Șef Serviciu AC



Nr. 31402/ 24.08.2021

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea schimbării de destinație din apartament în cabinet stomatologic, extinderea cu acces din exterior și concesionarea terenului în suprafață de 9mp aferent extinderii, situat pe strada George Coșbuc, nr.12/31, în favoarea lui

În temeiul prevederilor:

- Art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

Justificarea necesității aprobării proiectului de hotărâre:

Pentru extinderea cu acces din exterior în vederea schimbării de destinație din apartament în cabinet stomatologic se va concesiona terenul în suprafață de 9mp care va fi ocupat de extindere.

Conform Art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, terenurile destinate construirii pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență.

Redevența se stabilește conform HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe și balcoane și pentru alte construcții de același tip, respectiv HCL nr. 392/2017 privind schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile – bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea / închirierea terenului aferent , precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale.

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

Ținând cont de :

- HCL nr. 392/2017 privind schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile - bloc de locuințe, extinderea acestora și concesionarea /închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului terenurilor cuprinse între clădirile - bloc de locuințe și circulațiile pietonale
- HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderi la parterul blocului de locuințe transformate în spații cu altă destinație și balcoane
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările și completările ulterioare, articolul 15, litera e, referitor la concesionarea fără licitație publică a terenurilor pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate.

Propun aprobarea **proiectului de hotărâre** privind schimbarea de destinație din apartament în cabinet stomatologic, extinderea cu acces din exterior și concesionarea terenului în suprafață de 9mp aferent extinderii, situat pe strada George Coșbuc, nr.12/31, în favoarea lui

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș
Primarul municipiului Baia Mare



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 concesionarea terenului în suprafață de 8 mp aferent unui balcon închis existent, executat în baza Autorizației de construire 197/12.08.1991, pentru apartamentul, nr. 2, situat la parterul blocului nr. 28, de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

întrunit în ședință ordinară, azi2021,

Examinând :

raportul de specialitate nr. 34071/21.09.2021 întocmit de Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții, prin care se propune concesionarea terenului în suprafață de 8 mp aferent unui balcon închis existent, executat în baza Autorizației de construire 197/12.08.1991, pentru apartamentul, nr. 2, situat la parterul blocului nr. 28, de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea

- solicitarea d-lui și soția respectiv a d-lui și soția de analizare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 34071/10.08.2021,
- HCL nr. 207/30.06.2021 prin care s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 8mp în vederea concesionării terenului ocupat de un balcon închis, executat în baza Autorizației de Construire nr.197/12.08.1991
- PAD, plan de amplasament și delimitare, având ca obiect parcelarea terenului identificat prin CF 130464 Baia Mare, nr.cadastral 130464 în suprafață de 8 mp - teren propus spre concesionare.

Având în vedere :

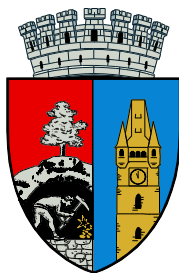
- HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderi la parterul blocului de locuințe transformate în spații cu altă destinație și balcoane
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările și completările ulterioare, articolul 15, litera e, referitor la concesionarea fără licitație publică a terenurilor pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate.
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art. 36 alin (1), din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul nr. 3442/2019 privind modificarea și completarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 8 mp aferent unui balcon închis existent, executat în baza Autorizației de construire 197/12.08.1991, teren identificat prin C.F. nr. 130464, nr. cad. 130464, în favoarea proprietarilor și soția, respectiv și soția
- Art. 2 Redevența pentru suprafața concesionată se va stabili conform HCL nr. 26/2018, la nivelul tarifelor din anul 2020, iar Direcția Administrare Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte, va întocmi contractul de concesiune ținând seama de prevederile prezentei hotărâri.
- Art. 3 (1) Beneficiarul se va prezenta în termen de cel mult 90 zile la Direcția Administrare Patrimoniu - Serviciul Monitorizare Contracte, pentru a semna contractul de concesiune.
(2) Nerespectarea termenului astfel stabilit atrage încetarea aplicabilității prezentei hotărâri, fără nici o altă formalitate.
- Art. 4 Taxele ocazionate de înscrierea în Cartea Funciară a Contractului de concesiune și a construcției vor fi suportate de către solicitant.
- Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Administrare Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte și Arhitectul Șef - Direcția Urbanism prin Serviciul Autorizare Construcții.
- Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții
 - Direcția Administrare Patrimoniu - Serviciul Monitorizare Contracte
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Beneficiar
 - Serviciul Administrație Publică.

Inițiator
Primar
Dr. Ec.Cherecheș Cătălin

Avizat
Secretar
Jur.Mureșan Lia Augustina



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA URBANISM - ARHITECT ȘEF
SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUCȚII

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. 34071/21.09.2021

RAPORT

Privind concesionarea terenului în suprafață de 8 mp aferent unui balcon închis existent, executat în baza Autorizației de construire 197/12.08.1991, pentru apartamentul, nr. 2, situat la parterul blocului nr. 28, de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

Din documentația prezentată rezultă:

- proveniență: și soția
- și soția
- Amplasament: str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, bl.28, ap.2
- Folosința conform CF: apartament
- Destinația propusă: apartament
- Titlu asupra imobilului (extras 112914-C1-U2)
- Autorizația de construire 197/12.08.1991

Din verificarea în teren din data de 21.09.2021, se constată următoarele:

- Solicitanții și soția, și soția sunt proprietarii apartamentului compus din 2 camere și dependințe, în suprafață de 52,76mp, situat la parterul blocului de locuințe nr. 28, situat pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.
- A fost emis AC nr. 197/12.08.1991 pentru "Construire balcon la parterul blocului" în baza căruia a fost executată extinderea apartamentului nr.2 cu un balcon închis, însă nu a fost încheiat contract de închiriere/concesiune pentru terenul ocupat de extindere. De asemenea, nici la Direcția de Venituri nu a fost declarată suprafața ocupată de extindere în vederea impozitării.
- Extinderea a fost executată la fațada Vest a blocului de locuințe S+P+E de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, nr. 28, cu acces din interiorul apartamentului - destinația spațiului fiind de balcon închis.
- Suprafața de 8 mp de teren ocupată de extinderea executată se încadrează în prevederile din documentația autorizată cu AC 197/12.08.1991, conform planului de situație vizat spre neschimbare.
- Conform Planului de amplasament și delimitare vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, parcela cu nr. cadastral 130464 este înscrisă în CF 130464, cu suprafață de 8 mp, teren ocupat de extinderea autorizată.
- Prin HCL nr. 207/30.06.2021 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață 8 mp în vederea concesionării suprafeței ocupată de extinderea executată în baza AC nr. 197/12.08.1991.

- Conform Art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, terenurile destinate construirii pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, se pot concesiunea fără licitație publică, cu plata taxei de redevență, de la parterul blocurilor de locuințe, balcoane și pentru alte construcții de același tip

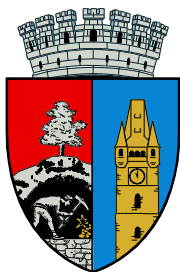
Redevența se stabilește conform HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile.

Analizând actele din dosar se propune :

promovarea documentației în C.L., în vederea concesiunii terenului în suprafață de 8 mp aferent unui balcon închis existent, executat în baza Autorizației de construire 197/12.08.1991, pentru apartamentul, nr. 2, situat la parterul blocului nr. 28, de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

Drd.Urb.Arh.Morth Izabella Mihaela
Arhitect Șef

Ing.Bakk Andrei
Șef Serviciu AC



Nr. 34071/ 21.09.2021

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind concesionarea terenului în suprafață de 8 mp aferent unui balcon închis existent, executat în baza Autorizației de construire 197/12.08.1991, pentru apartamentul, nr. 2, situat la parterul blocului nr. 28, de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

În temeiul prevederilor:

- Art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

Justificarea necesității aprobării proiectului de hotărâre

..... și soția respectiv și soția sunt proprietarii apartamentului nr. 2, situat la parterul blocului nr. 28, de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, conform Contractului de întreținere nr. 3430/27.06.2019, respectiv a Certificatului de calitate de moștenitor nr. 120/27.07.2021.

Lucrările de extindere a apartamentului nr. 2, au fost executate în baza AC nr. 197/12.08.1991 pentru "Construire balcon la parterul blocului, însă nu a fost încheiat contract de închiriere/concesiune pentru terenul ocupat de extindere. De asemenea, nici la Direcția de Venituri nu a fost declarată suprafața ocupată de extindere în vederea impozitării, situație care trebuie corectată conform prevederilor legislative în vigoare.

Prin HCL nr. 207/30.06.2021 s-a aprobat însușirea și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 8mp, situat în Baia Mare, str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, nr.28, pe care este edificată extinderea apartamentului cu balcon închis perimetral .

Conform Art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, terenurile destinate construirii pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență.

Redevența se stabilește conform HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe și balcoane și pentru alte construcții de același tip.

Extinderea este executată la fațada Vest a blocului de locuințe S+P+E, cu acces din interiorul apartamentului nr.2, situată la parterul blocului nr.28, de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

Suprafața de 8 mp de teren ocupată de extinderea executată se încadrează în prevederile din documentația autorizată cu AC 197/12.08.1991, conform planului de situație vizat spre neschimbare.

Ținând cont de :

- HCL nr. 27/2018 privind Regulamentul pentru extinderea apartamentelor prin construirea unor balcoane
- HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderi la parterul blocului de locuințe transformate în spații cu altă destinație și balcoane
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările și completările ulterioare, articolul 15, litera e, referitor la concesionarea fără licitație publică a terenurilor pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate.
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 36 alin (1), din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul Directorului General al Agenției naționale de Cadastru și Publicitate nr. 700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare

Propun aprobarea **proiectului de hotărâre** privind concesionarea terenului în suprafață de 8 mp aferent unui balcon închis existent, executat în baza Autorizației de construire 197/12.08.1991, pentru apartamentul, nr. 2, situat la parterul blocului nr. 28, de pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

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 Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Extindere Cabinet Stomatologic", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Gh. Bîlașcu nr. 5/2, inițiator:

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

Examinând :

Raportul de specialitate promovat de Arhitect șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 39041 din 17.09.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere Cabinet Stomatologic", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Gh. Bîlașcu nr. 5/2, Proiect nr. 353/2020 elaborat de Craciun PM S.R.L., arh. urb....., inițiator:

Solicitarea doamnei, cu domiciliul în orasul Tăuții Măgherauș, strada 16 nr. 31, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 39041/ 16.09.2021.

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 32, alin. (1) lit. d), alin. (5) lit. b), 48 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 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";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 01.02.2021.
- Raportul de specialitate nr. 39041 din 17.09.2021 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu "Extindere Cabinet Stomatologic", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Gh. Bîlașcu nr. 5/2
- 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 de Detaliu " Extindere Cabinet Stomatologic", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Gh. Bîlașcu nr.5/2, Proiect nr. 353/2020 elaborat de Craciun PM S.R.L., arh. urb....., inițiator:, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Memoriu de prezentare aferent P.U.D.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și de consultare a publicului nr. 45973/ 26.01.2021.

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 de Detaliu este de 36 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 de Detaliu aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
-, cu domiciliul în orasul Tăuții Măgherauș, strada 16 nr. 31.jud.MM;
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente,
- Arhivă.

Inițiator

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Avizat

Secretar

Cons. Jur. Lia Augustina Mureșan



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. 39041 din 17.09.2021

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru ” **Extindere Cabinet Stomatologic**”, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Gh. Bîlașcu nr. 5/2, Proiect nr. 353/2020 elaborat de Craciun PM S.R.L., arh. urb....., inițiator:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 445 din 01.04.2020 cu valabilitate până la 01.04.2022.
- Teritoriul reglementat prin P.U.D., este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, str. Gh. Bîlașcu nr. 5/2, în UTR – **L5**– subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de 3300 mp.
- Funcțiunea existentă **L5**– subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale;
- Proiect nr. 353/2020 elaborat de Craciun PM S.R.L., arh. urb.....

Titlul imobilului care a generat PUD-ul: Cartea Funciară nr. 101198 – C1 – U8 , cu nr.cad. top:1770/4-2, Baia Mare și este compus din 3 camere și dependințe + drept de proprietate asupra terenului în cotă de 16/284 parte. În baza autorizației de construire nr. 188 din 15.04.2003, a fost construită extinderea apartamentului, imobil notat în CF 126785 cu suprafața de 15 mp.

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

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Amplasamentul se află în U.T.R. **L5**– subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

- Regim de construire: continuu sau discontinuu
- Funcțiuni predominante: funcțiuni publice și de interes general și locuințe
- POT maxim: 30%
- CUT maxim: conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- **CUT maxim = 0,8 mp.ADC/mp.teren**

Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune reamenajarea cabinetului stomatologic și dotarea cu spații suplimentare pentru tratament și investigații specifice activității medicale.

În acest sens, zona extinderii va fi adiacentă fațadei vestice a imobilului, unde se reconfigurează creându-se noi spații, și reamenajându-se accesul în cabinet. Fațada principală, sudică, orientată spre str. G. Cosbuc, va suferi doar modificări de finisaje, unde se va monta altă tamplărie eficientă termic și se va termoizola corespunzător cerințelor actuale de economisire de energie.

| 2 | ex. / | V.V.M. | / | 27.09.2021 |

În vederea stabilirii regimului de aliniere a construcțiilor s-au luat în considerare păstrarea alinierii construcției existente pentru latura vestică, respectiv alinierea cu clădirea de locuit pentru fațada orientată spre str. Bilașcu, fațada sudică.

Suprafață extindere existentă = 15.0 mp

Suprafață suplimentare extindere = 22.0 mp.

Total suprafață extindere = 37.0 mp

Prin noua intervenție propusă se dorește realizarea unui volum arhitectonic încheiat, care să răspundă tuturor cerințelor solicitate și să ridice calitatea estetică a zonei, respectându-se totodată normele și normativele în vigoare.

Construcția propusă în final se încadrează în toate prevederile regulamentului general de urbanism, respectând POT-ul max. admis, CUT-ul max. admis, respectiv regimul de înălțime.

Circulații și accese:

Accesul carosabil se realizează pe str. Gh. Bilașcu, cu sensul unic de circulație dinspre Str. Aviatorilor, spre Bld. Unirii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent, deoarece cabinetul stomatologic există deja și nu i va crește numărul de pacienți prezenți în același timp.

Accesul în interiorul construcției se va realiza pe același traseu ca și până acum. Intrarea în imobilul care adăpostește cabinetul stomatologic se va păstra în aceeași zonă.

Suprafața aleii se va modifica față de contractul de închiriere existent, dat fiind faptul că limitele extinderii propuse se vor alinia cu imobilul de locuit, iar dinspre str. Gh. Bilașcu s-a diminuat prin realizarea în anul 2019 -2020 a parcii publice adiacentă străzii.

Accesul la locuințele aflate în bloc se realizează de pe fațadă opusă intrării în cabinet

Echipare tehnico-edilitară:

Alimentare cu apă

Clădirea este branșată la rețeaua de alimentare cu apă și nu sunt necesare intervenții la branșamentul existent;

Canalizare menajeră/pluvială

În zona există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe str. Gh. Bilașcu.

Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente funcționale, cabinetul stomatologic fiind branșat la rețeaua de canalizare.

În zona există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe str. Gh. Bilașcu.

Se vor colecta burlanele ce preiau apa pluvială de pe acoperișul construcției, precum și rigolele perimetrale ce preiau apele pluviale ce se pot aduna în jurul construcției.

Și vor fi conduse spre rețeaua de canalizare pluvială a municipiului existentă în zonă;

Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.

Cabinetul stomatologic, este prevăzut cu centrala termică murală, funcționând cu gaz metan, cu cazan cu tiraj forțat amplasat în spațiul cabinetului 2. Acesta asigură căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemente radiante (calorifere) existente. Rețeaua din interior de distribuție ca agentului termic se va extinde și în spațiile noi create prin construcția propusă.

Alimentarea cu energie electrică

Clădirea este branșată la rețeaua de energie electrică, nefiind necesară realizarea unui nou branșament la rețeaua de electricitate existentă în zonă, și nici de realizare de instalații de posturi de transformare sau alte instalații speciale.

Telecomunicații

Spațiul cabinetului este deja cu dotări TEL/NET, nefiind necesară decât modificarea și extinderea instalațiilor interioare existente. Prin investiția propusă nu se impun măsuri speciale de suprasolicitări ale rețelelor existente sau necesitatea de alocare de resurse importante în vederea modificării rețelilor de telefonie/internet.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID SA
- Electrica SA
- Aviz Telekom
- Studiu Geotehnic,
- AVIZ DSP
- HCL Insusire documentatie Cadastrala alipire

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.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic de Detaliu, materialele scrise și desenate;
- observatiile semnalate au fost consemnate raportul consultării publicului

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Amplasamentul se află în U.T.R. **L5**– subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesul auto și pietonal se stabilesc prin Planul Urbanistic de Detaliu.

Având în vedere ca se dorește extinderea cabinetului stomatologic și concesionarea terenului este necesară elaborarea PUD.

- documentația este întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru - conform Ordinului nr. 176/N/2000 emis de MLPAT,

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare analizei a situației existente și a disfuncționalităților semnalate, s-a considerat necesară elaborarea prezentei documentații (PUD).

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.139 și 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 comisiile de specialitate ale Consiliului Local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul Local.

Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela
| 2 | ex. / | V.V.M. | / | 27.09.2021 |



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 de Detaliu "Extindere Cabinet Stomatologic", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Gh. Bîlașcu nr. 5/2, județul Maramureș, inițiator

Examinând :

- Solicitarea doamnei , , cu domiciliul în orasul Tăuții Măgherauș, strada 16 nr. 31, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 39041/16.09.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 01.02.2021.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 445 din 01.04.2020
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere Cabinet Stomatologic", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Gh. Bîlașcu nr. 5/2, 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:

Amplasamentul se află în U.T.R. L5- subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Regim de construire: continuu sau discontinuu

Funcțiuni predominante: funcțiuni publice și de interes general și locuințe

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUD, având ca obiectiv extindere cabinet stomatologic și concesionare teren

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 48 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 de Detaliu ” Extindere Cabinet Stomatologic”, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Gh. Bilașcu nr. 5/2, județul Maramureș, Proiect nr. 353/2020 elaborat de Craciun PM S.R.L., arh. urb....., inițiator:, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice și Memoriul Justificativ.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic de Detaliu de 36 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei 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. 22596 din 27.05.2021 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN, județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 123322, 123323, 123139, 123675 cu nr.cad 123322, 123323, 123139 respectiv 123675, Proiect nr. 03 din 2021, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori:

Solicitarea doamnei cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, str Miron Costin nr.16A , în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 22596 / 24.05.2021.

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. 8/13.05.2021,
- Raportul de specialitate nr. 22596 din 27.05.2021 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 în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN., 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,

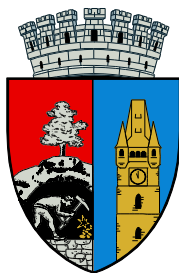
În temeiul prevederilor:

- 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 "Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 123322, 123323, 123139, 123675 cu nr.cad 123322, 123323, 123139 respectiv 123675, Proiect nr. 03 din 2021, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., 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
 -, Baia Mare, Str.Miron Costin nr.16A, jud.Maramureș
 -, Salistea de Sus, Str.Liviu Doru Bindea 247, jud.Maramures
 - Satu Nou de Sus, Str.Toamnei nr.16, jud.Maramures
 - 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 . 22596 din 26.02.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate”** generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN, județul Maramureș, Proiect nr. 03 din 2021, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1085 din 27.08.2020 cu valabilitate până la 27.08.2021,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 8/13.05.2021 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 extravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Vrancei FN și este delimitat la Nord de strada Vrancei, iar la est, sud și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Vrancei.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **26.875** mp extravilan
- Categoria de folosință conform CF: fâneață+arabil

Funcțiunea propusă a terenului:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

Inițiatori :

Proiect nr. 03 din 2021, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF. Nr. 123322, cu nr. cad. 123322, proprietar și soția, cota actuală 1/1, bun comun, CF.Nr.123323 cu nr. cad.123323, proprietarși soția, cota actuală 1/1, bun comun, CF.Nr.123139, cu nr.cad 123139, proprietar și soția, cota actuală 1/1, bun comun și CF.Nr.123675 cu nr.cad 123675, 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 extravilanul municipiului Baia Mare.

Folosința actuală: conform CF fâneață+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 L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

UTR L2a2

Pentru locuințe individuale dispuse cuplat:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 250 mp ;

Pentru locuințe individuale dispuse izolat

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 350 mp ;

Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 350 mp ;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei..

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR L2a2

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou reglementat la o distanță de **5 metri, aceasta fiind și alinierea propusă a clădirilor**.
- Gardurile se vor retrage de la axul străzii cu minimum 6.5 metri față de străzile principale (str. Vrancei și Chioarului), pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.
- Gardurile se vor retrage de la axul străzilor secundare cu minimum 3.5 metri pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR L2a2

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat și cuplat.

- clădirile amplasate în regim cuplat 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 măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea totală a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m.
- în toate cazurile, față de limitele posteriore se va respecta o distanță de cel puțin 5 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

UTR L2a2

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3 metri**.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR L2a2

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație;

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 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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S(D)+P+1E+M(Er) RH maxim = **12,00 m** la coama/ 9m la cornisa-atic

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 50% 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= 1,20 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	9406,25	35
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	6718,75	25
Spații verzi	26875	1000	10750	40
Total suprafață zonă de studiu	26875	100	26875	100

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz ANIF
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz Direcția pentru Cultură 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,
- 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,
- 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 11006 din 06.04.2021. Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alertă 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

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 26875 mp este cuprins în extravilanul municipiului Baia Mare.

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 reglementărilor 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 L2a2 - Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit**, cu regim de înălțime **S(D)+P+1E+M(Er)** RH maxim = **12,00 m** la coama/ 9m la cornisa-atic.

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

Nr. / .2021

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN, județul Maramureș, inițiatori:

Examinând :

- Solicitarea domnului cu domiciliul în județul Maramureș Baia Mare, str. Miron Costin 16A, în calitate de proprietar, înregistrată la nr. 22596 / 24.05.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr.8 din 13.05.2021.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 41 din 04.12.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei 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 extravilanul municipiului Baia Mare

Folosința actuală: conform CF: fâneață+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 -

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit cu regim de înălțime S(D)+P+1E+M(Er) RH maxim = 12,00 m la coama/ 9m la cornisa-atic

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

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 în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN., județul Maramureș, Proiect nr. 03 din 2021, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism .

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

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

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. 18603/ 13.05.2021

Ca urmare a cererii adresate de doamna _____, cu domiciliul Baia I _____, înregistrată la nr 18603 din 22.04.2021 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 28.04.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8 din 13.05.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal "**Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate**" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN, județul Maramureș.

Inițiator:

Proiectant: SC Aedilis Proiect SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

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

Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Vrancei FN și este delimitat la Nord de strada Vrancei, iar la est, sud și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Vrancei. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 123322, cu nr. cad. 123322, proprietar _____, cota actuală 1/1, bun comun, CF.Nr.123323 cu nr. cad.123323, proprietar _____, cota actuală 1/1, bun comun, CF Nr.123139, cu nr.cad 123139, proprietar _____, cota actuală 1/1, bun comun și CF.Nr.123675 cu nr.cad 123675, proprietar _____, bun propriu.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **26.875 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 extravilanul municipiului Baia Mare

Folosința actuală: conform CF: fâneată+arabil

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

L - ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR L2a2 - Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus= 1,2 mp ADC/mp teren
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- $S(D)+P+1E+M(Er)$ RH maxim = 12,00 m la coama/ 9m la cornisa-atic.

Retragerea minimă față de aliniament:

UTR L2a2

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou reglementat la o distanță de **5 metri, aceasta fiind și alinierea propusă a clădirilor.**
- Gardurile se vor retrage de la axul străzii cu minimum 6.5 metri față de străzile principale (str. Vrancei și Chioarului), pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.
- Gardurile se vor retrage de la axul străzilor secundare cu minimum 3.5 metri pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

UTR L2a2

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat și cuplat.
- clădirile amplasate în regim cuplat 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 măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea totală a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

UTR L2a2

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3 metri.**

Circulații și accese:

UTR L2a2

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin acces pietonal se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesul pietonal va fi configurat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

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 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 bransamente 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 28.04.2021 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. 1085 din 27.08.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar
Dr. Ec. Cătălin Chețuș

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

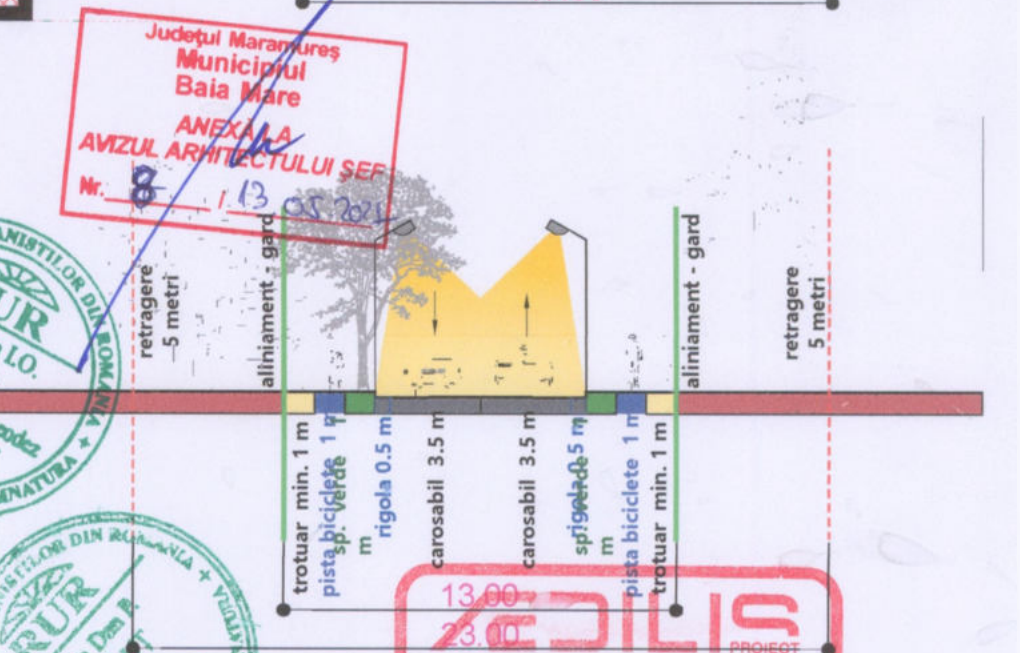
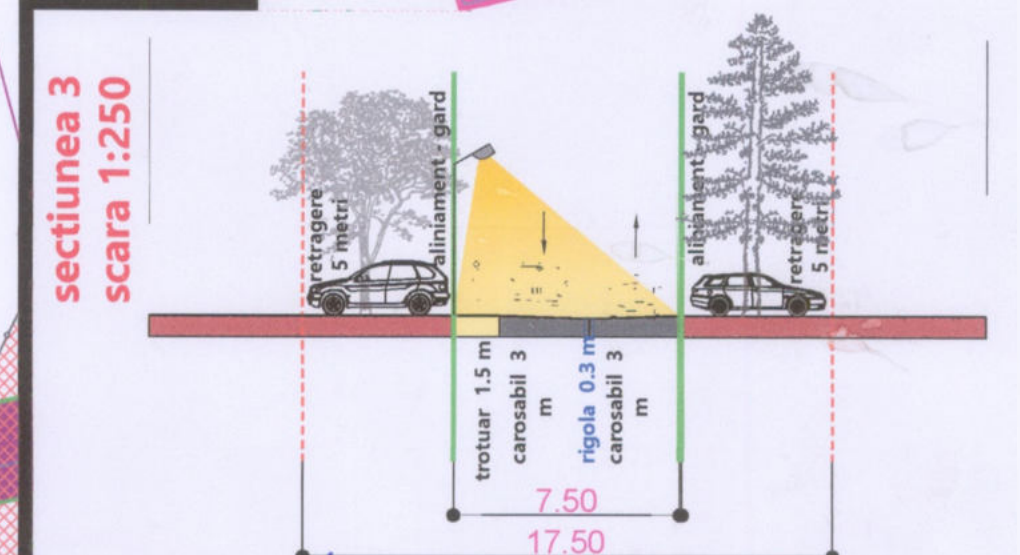
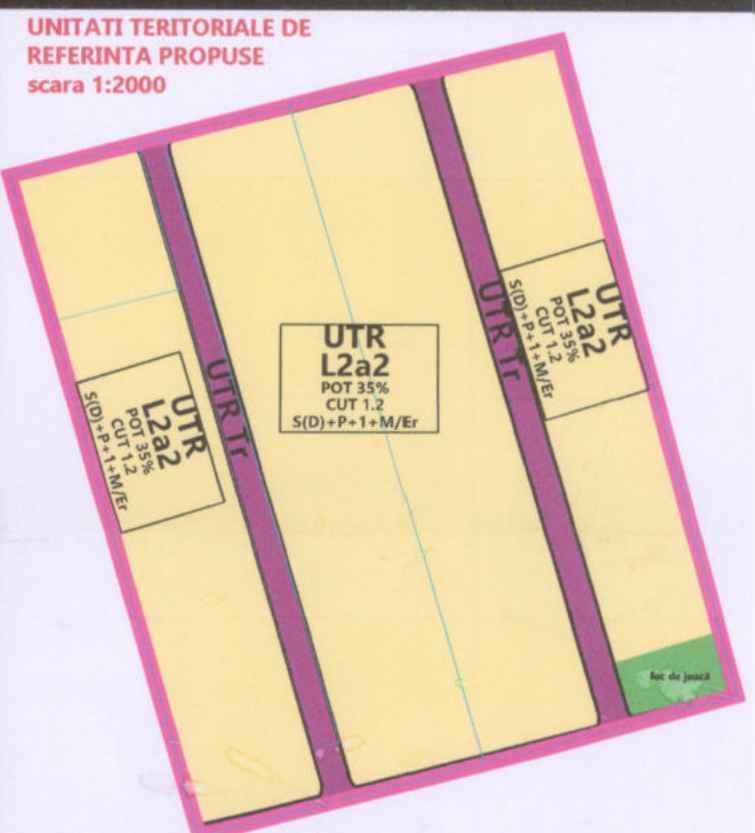
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE

Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



- ### LEGENDA
- Limita zonei reglementate - 26.875 mp - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneată + arabil, limita intravilan propus
 - Limita intravilanului municipiului Baia Mare
 - Limita zone studiate prin PUZ aprobat
 - Curbe de nivel principale/ secundare
 - Imobile terenuri si constructii inscise in cartea funciara
 - Limite parcele
 - Constructii existente
 - Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
 - Sant existent
 - Podet existent

- Caroiaj
- Sectiuni transversale
- 75 Numere postale
- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIA MARE
- A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- Unitati agroindustriale
- RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE
- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

- ### ZONIFICARE PROPUSA/UTR
- L - ZONA DE LOCUINTE
 - UTR L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat
 - T - ZONA TRANSPORTURILOR
 - UTR Tr - Zona transporturilor rutiere
 - Loc de joacă pentru copii
 - REGLEMENTARI URBANISTICE
 - Strazi propuse si modernizare strazi existente
 - Aliniament propus
 - Parcelare propusa prin PUZ
 - Retrageri minime obligatorii: 5 metri fata de aliniament, 2 metri fata de limitele laterale (exc. parcele nr. 11, 12, 35 si 36) si 5 metri fata de limita posterioara
 - Perimetrul edificabil al parcelei
 - Aliniere propusa

BILANT TERITORIAL						
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)
UTR L2a2	23.694	88.16	35	1.2	S(D)+P +1/M	40
UTR Tr	3.181	11.84				
TOTAL	26.875	100				



Proiectant: SC AEDILIS PROIECT SRL

Proiectant specialitate: IRUT

Proiect nr: AED 03/2021

Scara: 1:1000

Planşa nr: U 04

Faza: PUZ

Data: februarie 2021

REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE/ UTR

VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ.....	3
2. BAZA LEGALĂ DE ALABORARE	3
3. CONDIȚII DE APLICARE.....	4
4. DOMENIUL DE APLICARE	5
5. ALTE PRESCRIPTII CE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	5
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5
7. ALTE CONDIȚIONĂRI	6
8. DEFINIREA POT ȘI CUT	6

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	12
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	13
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	14
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR	14
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	17

III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 17**L – ZONA DE LOCUINȚE**, care cuprinde următorul UTR :**UTR L2a2 - Zona locuințelor individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit****T - ZONA TRANSPORTURILOR** și cuprinde următorul UTR:**UTR Tr - Zona transporturilor rutiere**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

I – DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

O dată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);

- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Reglementările cuprinse în PUG aprobat al municipiului Baia Mare și RLU aferent.

3. CONDIȚII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare.

PUZ-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al municipiului Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, respectiv prin avizul prealabil de oportunitate, ca fiind compusă din terenurile care au generat prezentul PUZ (parcelele cu nr. CAD 123322, 123323, 123139 și 123675). Terenurile care fac obiectul acestui PUZ în suprafața totală de **26.875 mp** sunt situate în extravilanul municipiului Baia Mare.

Zona studiată este delimitată astfel: la **NORD** – str. Vrancei, la **EST, SUD** și **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. ZONA DE LOCUINȚE
2. ZONA TRANSPORTURILOR

5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizatie de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului RLU.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următoarele:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcellar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în

unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Situri arheologice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și

stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Monumente istorice:

În cadrul zonei studiate nu există clădiri clasate ca monumente istorice.

Zone de siguranță și protecție:

- Pe baza normelor sanitare:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică Maramureș.

- Față de infrastructura tehnică:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Teritoriul studiat este străbătut în partea sud-estică de o linie electrică aeriană cu tensiunea de 110 kV, pentru care s-a instituit zonă de protecție cu interdicție definitivă de construire, conform legii în vigoare.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Pe teritoriul analizat nu s-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- Modernizarea străzilor care necesită lucrări de intervenții și crearea unor străzi noi;
- Extinderea rețelilor de utilități și îngroparea tuturor rețelilor aeriene în canale tehnice subterane;

11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

- *Construcțiile de locuințe:* Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime “H” să o lumineze, unde $H \leq D$. Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În

sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor amplasa la o distanță de **minimum 5 metri față de aliniament**.

Pentru parcelele adiacente celor două drumuri propuse s-a stabilit o aliniere unitară de 5 metri față de aliniament, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:

- *Construcții de locuințe:* Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- suprafața minimă a parcelei de 400 m²;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus.

În cadrul planșei de Reglementări Urbanistice s-a propus parcelarea terenului într-un număr de **46 de parcele**.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, **fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate**. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin un loc de parcare în cadrul acesteia.

Spații verzi și plantate

Se va asigura un minim de 40% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 – Zonă locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

Se vor respecta circulațiile principale propuse, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. - Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului sau de-a lungul drumurilor noi propuse, conform unui studiu de specialitate. Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan, în spiritul modelelor prezentate în catalogul din anexă.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L2a2

- Locuințe individuale individuale unifamiliale și anexe : garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Locuințe colective mici, cu maxim 6 unități locative
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a2

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
 - să implice maximum 5 persoane ;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;
- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L2a2

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe
- construcții provizorii de orice
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

L2a2

- Nu este cazul.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L2a2

▪ Pentru locuințe individuale dispuse cuplat:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 250 mp ;

▪ Pentru locuințe individuale dispuse izolat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 350 mp ;

▪ Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 350 mp ;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a2

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou reglementat la o distanță de **5 metri, aceasta fiind și alinierea propusă a clădirilor.**
- Gardurile se vor retrage de la axul străzii cu minimum 6.5 metri față de străzile principale (str. Vrancei și Chioarului), pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

- Gardurile se vor retrage de la axul străzilor secundare cu minimum 3.5 metri pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2a2

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat și cuplat.
- clădirile amplasate în regim cuplat 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 măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea totală a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

L2a2

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3 metri** și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a2

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de

trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a2

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;

- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:

- Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400 mp/construcție;

- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

- Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/construcție;

- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

- Pentru funcțiunile de cultură/culte:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600 mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
- Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:
 - 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;
 - 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
 - 1 loc de parcare/garare la 3 salariați
- Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;
- Pentru funcțiunile comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:
 - 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.
- La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclet.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament. Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5 m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a2

- S(D)+P+1 E+M/Er
- înălțimea maximă admisă la coamă: 12 metri;
- înălțimea maximă admisă la cornișă/ atic : 9 metri ;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a2

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- **Arhitectura** noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare ;
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice : triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperiş:** acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă

ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălțuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.

- **Paramentul** : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a polycarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din *Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare*. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a2

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a2

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în

preambul;

- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **40%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L2a2

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
 - Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
 - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

L2a2

POT maxim = **35%**

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

L2a2

CUT maxim = **1,2**

T - ZONA TRANSPORTURILOR - cuprinde următorul UTR:**UTR Tr - Zona transporturilor rutiere****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

- se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE****Tr**

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**Tr**

- nu este cazul ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**Tr**

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate,

construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

Tr

Nu este cazul.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Tr

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Tr

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Tr

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Tr

- străzile propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale întocmite pe planșa de *Sectiuni transversale străzi propuse*.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Tr

- nu este cazul.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

Întocmit

Şef proiect:



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., inițiatori: S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL

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. 27327 din 5.07.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., c. arh. urb., inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL,

Solicitarea S.C. SOCAR PETROLEUM S.A cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36, înregistrată sub nr. 27327 din 24.06.2021,

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 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.15 din 26.05.2021.
- Raportul de specialitate nr. 27327 din 5.07.2021 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului General al Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE

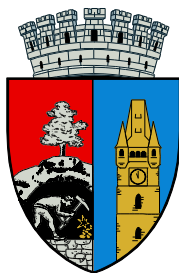
- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., c. arh. urb., inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 - S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.
 - SC ESEDRA SRL
 - 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 BAI A 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. 27327 din 5.07.2021

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., c. arh. urb., inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 369 din 16.01.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 26.05.2021 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea vestică, pe Bd București și este delimitat la nord de nr. cad. 124640, la est de nr. cad. 115533, la sud de Bd. București, iar la vest de nr. cad. 124513.
- Zona studiată cuprinde imobilul înscris în CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proprietatea Parohiei Ortodoxe Române Săsar, cotă actuală 1/1, drept de suprafață pe o perioadă de 25 ani, dobândit prin convenție SC SOCAR PETROLEUM SA respectiv SC ESEDRA SRL (cesionat de SC OBERHAUSER INVEST SRL).
- Suprafața totală a zonei studiate este de 16600 mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., c. arh. urb.
- inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL
- Titlu asupra terenului : CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641

Funcțiunea actuală a terenului :

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

- UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

- Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

Se dorește schimbarea UTR-ului existent din A2b1 în UTR - Sds- zona stație de carburanți, de depozitare și servicii. Astfel se stabilesc clar funcțiunile permise pe aceste terenuri iar construcțiile de producție sau cele poluante sunt scoase din funcțiunile permise.

Documentația s-a întocmit în baza unei teme-program inițiată de beneficiari, respectiv societatea comercială "SOCAR PETROLEUM" și "ESEDRA", din necesitatea realizării unui obiectiv de interes local pentru realizarea unei stații de carburanți și a unei zone destinate serviciilor, zona de birouri și spații comerciale, alimentație publică.

În zona imediat adiacentă, pe latura de nord-vest este în curs de elaborare un PUZ conform avizului de oportunitate nr. 30 din 02.10.2020. Terenurile aparțin tot Parohiei Ortodoxe Române Săsar, dar sunt folosite prin contract de suprafață de către: S.C. TIMARA S.R.L. Conform documentelor primite de la proiectanții PUZ de pe terenurile învecinate aici urmează să se propună tot activități neproductive, și anume: UTR Csd- zona comercială, de depozitare și servicii.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- stație distribuție carburanți, stație distribuție GPL, unitate de încărcare electrică, spalatorie auto, pompe MPD și HGV
- construcții pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;
- zone comerciale și de prezentare (comert en-detail, clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.), comert;
- alimentație publică, restaurant, cantina, terasa ;
- spații pentru servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților;
- dotări și servicii medicale;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS);elemente supratereștrii independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instituții și servicii publice sau de interes public
- funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare,
- funcțiuni de asistență socială, funcțiuni de cult.
-

UTILIZĂRI INTERZISE

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor permise la punctul 1 și 2.
- Imobile de locuințe colective sau locuințe individuale.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctul 1 și 2.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- Parcela este considerată construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă (publică sau privată) să fie mai mare sau egală cu 12m

- suprafața sa fie mai mare sau egala cu 5000.00mp
- Se permit reparcelari sau comasari dacă parcelele rezultate respecta conditiile mai sus menționate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- La parcelele cu front spre Bdul București clădirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului.
- Față de aliniamentul spre drumul privat, clădirile se vor retrage cu minim 6.00 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minima de 6.00m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanță minima de 6.00m dar nu mai puțin egala cu jumătatea din înălțimea clădirii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 6.00 m. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcelele trebuie să aibă acces la drum sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă. Acesta trebuie să aibă o lățime minimă de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește.
- Accesurile auto, parcurile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.
- Pentru parcelă cu nr cad 124641 – SC ESEDRA SRL accesul carosabil și pietonal se face din drumul privat aparținând Auchan, pe latura de VEST și evacuarea se face prin drumul privat, cu sens unic de la VEST.
- După intersecția drumului propus cu B-dul București se propune montarea unei bariere mobile auto.
- Pentru parcelă cu nr cad 124512- S.C. SOCAR PETROLEUM S.A., pentru a asigura circulația internă în sistem sens unic, intrarea și ieșirea din stația de distribuție carburanți va fi asigurată de pe B-dul București prin realizarea a două bretele carosabile, racord rutier.
- Sistematizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.
- Se propune amenajarea de spații de parcare proprii.
- În interiorul zonei studiate, vor fi amenajate trotuare pietonale și spații carosabile.
- Pentru dirijarea autovehiculelor se vor amplasa indicatoare de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:
- Se vor dimensiona conform HCL 104/2019 și 523/2019
- La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.
- Pentru alimentație publică:

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați.
- Se recomandă gruparea parcajelor. Parcățile vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicată, cu modificările ulterioare și cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.
- Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona în funcție de specificul funcțiunii și necesitățile activității.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: (S)+P+1+Er(M), respectiv $H_{max}=20.00$ m la cornisa.
- se admit nivele parțiale (supanete, mezanine).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Elementele publicitare vor fi plate și nu vor depăși 20% din suprafața fațadei pe care sunt așezate.
- Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu condiția să nu aibă dispozitive de clipire.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. În momentul de față în zona rețele magistrale de alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan, precum și cu energie electrică.
- Zona este străbătută la vest de o rețea magistrală de gaz metan și la nord una de apă potabilă.
- În momentul realizării acestor investiții propuse va exista posibilitatea branșării la rețelele edilitare existente în zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.
- Proiectele tehnice de racordare se vor face împreună cu parcelele învecinate studiate prin altă documentație de urbanism. Cele două proiecte se vor corela la faza de DTAC.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe fiecare parcelă a amplasamentului studiat (excepție cele destinate drumurilor - și dezmembrate cu funcțiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafața parcelelor să fie destinată spațiilor verzi și a plantațiilor decorative. Spațiu verde minim pe parcelă 20%.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT),

- POT maxim = 50 %
- G.O.=80%
- Sp. V. =20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim =10 mc/mp

Avize:

- Aviz Agenția Pentru Protecția Mediului Maramureș;
- Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere;
- Aviz DRDP Cluj;
- Aviz ANIF;
- SC Vital SA;
- Aviz Drusal;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- Telekom Romania Communications SA;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- Certificate de impunere fiscală;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș;
- Studiu geotehnic;
- Acord autentificat al tuturor proprietarilor (titularilor de drepturi reale) din zona studiată;

Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

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

- UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

- Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

- UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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 schimbarea funcțiunii din UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere în UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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

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

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

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

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

Nr. / .2021

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., inițiatori: S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL

Examinând :

- Solicitarea S.C. SOCAR PETROLEUM S.A cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36, înregistrată sub nr. 27327 din 24.06.2021
- Avizul Arhitectului Șef nr.15 din 26.05.2021..
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 4 din 16.02.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Din verificarea documentației se constată următoarele :

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

- UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.
- Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

- UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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 schimbarea funcțiunii din UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere în UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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

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

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

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

Având în vedere prevederile:

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

PROPUN

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. c. arh. urb. inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL, 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
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. 18438 / 26.05.2021

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.** cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36, înregistrată la nr. 18438 din 21.04.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.15 din 26.05.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal **REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N.

Inițiatori: **S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.**

Elaborator:

- **S.C. SIGMA PROIECT S.R.L.**

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. , c. arh. urb.

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

- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea vestică, pe Bd București și este delimitat la nord de nr. cad. 124640, la est de nr. cad. 115533, la sud de Bd. București, iar la vest de nr. cad. 124513.
- Zona studiată cuprinde imobilul înscris în CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proprietatea Parohiei Ortodoxe Române Săsar, cotă actuală 1/1, drept de suprafață pe o perioadă de 25 ani, dobândit prin convenție SC SOCAR PETROLEUM SA respectiv SC ESEDRA SRL(cesionat de SC OBERHAUSER INVEST SRL).
- Suprafața totală a zonei studiate este de 16600 mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz.

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: zona studiată este cuprinsă în

- UTR: **A2b1**-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

- UTR **Sds**- zona stație carburanți, depozitare și servicii

- Se dorește schimbarea UTR-ului existent din A2b1 în UTR - Sds- zona stație de carburanți, de depozitare și servicii. Astfel se stabilesc clar funcțiunile permise pe aceste terenuri iar construcțiile de producție sau cele poluante sunt scoase din funcțiunile permise.
- Documentația s-a întocmit în baza unei teme-program inițiată de beneficiari, respectiv societatea comercială "SOCAR PETROLEUM" și "ESEDRA", din necesitatea realizării unui obiectiv de interes local pentru realizarea unei stații de carburanți și a unei zone destinate serviciilor, zona de birouri și spații comerciale, alimentație publică.
- În zona imediat adiacentă, pe latura de nord-vest este în curs de elaborare un PUZ conform avizului de oportunitate nr. 30 din 02.10.2020. Terenurile aparțin tot Parohiei Ortodoxe Române Săsar, dar sunt folosite prin contract de suprafață de către: S.C. TIMARA S.R.L. Conform documentelor primite de la proiectanții PUZ de pe terenurile învecinate aici urmează să se propună tot activități neproductive, și anume: UTR Csd- zona comercială, de depozitare și servicii.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- stație distribuție carburanți, stație distribuție GPL, unitate de încărcare electrică, spălătorie auto, pompe MPD și HGV
- construcții pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;
- zone comerciale și de prezentare (comert en-detail, clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.), comert;
- alimentație publică, restaurant, cantină, terasă ;
- spații pentru servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților;
- dotări și servicii medicale;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS); elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instituții și servicii publice sau de interes public
- funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare,
- funcțiuni de asistență socială, funcțiuni de cult.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor permise la punctul 1 și 2.
- Imobile de locuințe colective sau locuințe individuale.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, **poluante de orice natură**, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctul 1 și 2.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- Parcela este considerată construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă (publică sau privată) să fie mai mare sau egală cu 12m

- suprafața sa fie mai mare sau egala cu 5000.00mp
- Se permit reparcări sau comasări dacă parcelele rezultate respecta condițiile mai sus menționate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- La parcelele cu front spre Bdul București clădirile se vor retrage obligatoriu cu **25.00 m** din axul drumului.
- Față de aliniamentul spre drumul privat, clădirile se vor retrage cu minim **6.00 m**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 6.00m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6.00m dar nu mai puțin egală cu jumătatea din înălțimea clădirii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 6.00 m.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcelele trebuie să aibă acces la drum sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă. Acesta trebuie să aibă o lățime minimă de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservesc.
- Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.
- Pentru parcela cu nr cad 124641 – SC ESEDRA SRL accesul carosabil și pietonal se face din drumul privat aparținând Auchan, pe latura de VEST și evacuarea se face prin drumul privat, cu sens unic de la VEST.
- După intersecția drumului propus cu B-dul București se propune montarea unei bariere mobile auto.
- Pentru parcela cu nr cad 124512- S.C. SOCAR PETROLEUM S.A., pentru a asigura circulația internă în sistem sens unic, intrarea și ieșirea din stația de distribuție carburanți va fi asigurată de pe B-dul București prin realizarea a două bretele carosabile, racord rutier.
- Sistemizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.
- Se propune amenajarea de spații de parcare proprii.
- În interiorul zonei studiate, vor fi amenajate trotuare pietonale și spații carosabile.
- Pentru dirijarea autovehiculelor se vor amplasa indicatoare de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

- Se vor dimensiona conform HCL 104/2019 și 523/2019
- La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletă și minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.

Pentru alimentație publică:

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați.
- Se recomandă gruparea parcajelor. Parcățile vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicată, cu modificările ulterioare și cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.
- Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona în funcție de specificul funcțiunii și necesitățile activității.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: **(S)+P+1+Er(M)**, respectiv **Hmax=20.00 m la cornisa.**
- se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Elementele publicitare vor fi plate și nu vor depăși 20% din suprafața fațadei pe care sunt așezate.
- Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu condiția să nu aibă dispozitive de clipire.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. În momentul de față în zona rețele magistrale de alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan, precum și cu energie electrică.
- Zona este străbătută la vest de o rețea magistrală de gaz metan și la nord una de apă potabilă.
- În momentul realizării acestor investiții propuse va exista posibilitatea branșării la rețelele edilitare existente în zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.
- Proiectele tehnice de racordare se vor face împreună cu parcelele învecinate studiate prin altă documentație de urbanism. Cele două proiecte se vor corela la faza de DTAC.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe fiecare parcelă a amplasamentului studiat (excepție cele destinate drumurilor- și dezmembrate cu funcțiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafața parcelelor să fie destinată spațiilor verzi și a plantațiilor decorative. Spațiu verde minim pe parcela 20%.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un

pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT),**

- POT maxim = 50 %
- G.O.=80%
- Sp. V. =20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim =10 mc/mp

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.05.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Nu este cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

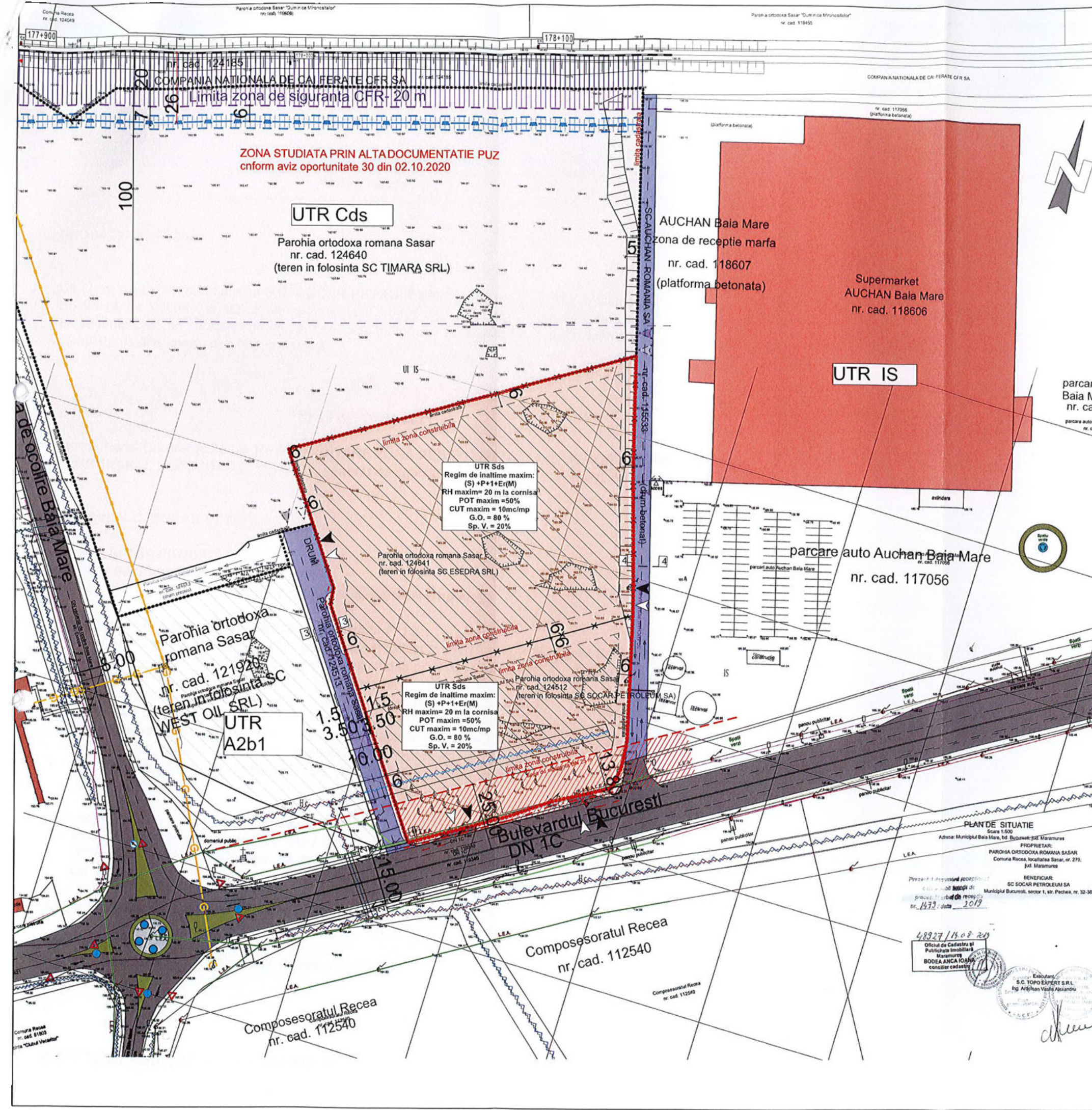
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 369 din 16.01.2019 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

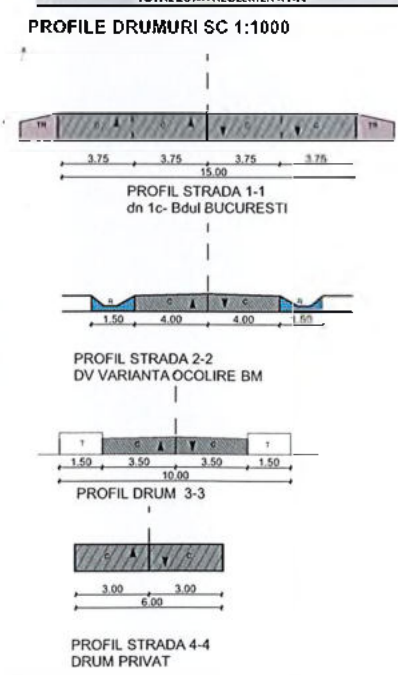
Arhitect Șef
Drd. Arh. Ursula Izabella Morth

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



- LEGENDA**
- Limite**
- Zona studiata prin P.U.Z.
 - Zona studiata prin alta documentatie P.U.Z.
 - X--- Limita de proprietate
 - Limita U.T.R.
 - Retragere minima fata de limitele terenului 6.00 m
 - Limita zona de protectie/siguranza CFR 100 m/20 m
 - Zona de siguranta DN 25 m
 - Zona constructibila
 - Imprejmuire propusa
- UTR-uri existente**
- A2b1 - activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere
 - Is - Zona institutii si servicii
 - zona studiata prin alta documentatie PUZ, UTR Cds- zona comerț, depozitare si servicii
- UTR propus**
- Sds- Zona Statie distributie carburanti, depozitare si servicii
 - Regim de inaltime maxim: (S) +P+1+Er(M), RH maxim= 20 m la cornisa
 - POT maxim =50%
 - CUT maxim = 10mc/mp
 - G.O. = 80 %
 - Sp. V. = 20% (1 arbore plantat la 100 mp sp. verde)
- Drumuri**
- Drumuri national existent
 - DRUM PRIVAT
- Accese**
- accese auto
 - accese pietonale

BILANT TERITORIAL		SUPRAFATA MP	PROCENT %
1	LOT 1 NR CAD 124512 SOCAR PETROLEUM	5600	100
	suprafata constructibila max.	2800	50
	sp. Verzi, min.	1120	20
	circulatie si pietonale max.	1480	30
2	LOT 2 NR CAD 124641 ESEDRA	11000	100
	suprafata constructibila max.	5500	50
	sp. Verzi, min.	2200	20
	circulatie si pietonale max.	3300	30
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		16600	



Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:
Se vor dimensiona conform HCl 104/2019 si 523/2019

La toate functiunile prevazute de alineatul 1, se va asigura o zona de parcare-garare pentru biciclete si motociclete si minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Pentru alimentatie publica:

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masa;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafata desfasurata mai mare de 400mp/constructie;
- la numarul locurilor de parcare pentru clienti se va asigura suplimentar 10% pentru angajati.

BILANT TERITORIAL		Existent mp	%	Propus mp	%
1	UTR A2b1	16600,00	100,00	0,00	0,00
2	UTR Sds	0,00	0,00	16600,00	100,00
3	Alei carosabile	-	-	-	-
4	Zona verde	-	-	3320,00	20,00

VERIFICATOR	NUME	SINATURA	CERINTA	REFERAT, NR. SI DATA
SIGMA PROIECT S.A.		SIGMA PROIECT S.A. SATU MARE STR. OCEANULUI NR. 21 TEL. 74521, 74512 FAX 74513		
SPECIFICATII		NUME	SINATURA	SCARA
DIRECTOR		Scara: 1:1000		
SEF PROIECT		2018		
INTOCMIT				
DESENAT				
BENEFICIAR: SOCAR PETROLEUM SA, ESEDRA SRL				
TITLU: ELABORARE PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, DEPOZITARE, SERVICII				
in vederea realizarii:				
STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, POMPE APO, POMPA H2V, STATIE GPL, UNITATE INCALZIRE ELECTRICA PENTRU AUTOTURISME, UNITATE AER-APA, SPAIATIAL ALIAT, MANUSALA, PARCARI AUTOTURISME, SI AUTOCAMIOANE, TERASA ACOPERITA SI CENTRU ALIMENTATIE PUBLICA.				
ADRESA: jud. Maramures, mun. Baia Mare, Bdul Bucuresti, Nr. cad. 124512, 124641				
REGLEMENTARI URBANISTICE- PROPUNERE				
NR. PROIECT 02-7467 30-2018				
FAZA: P.U.Z.				
PLANSANR. U.3.				

PROIECT Nr. 2-7467.00.2018

Faza: P.U.Z.

**STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, POMPE MPD, POMPA HGV, STATIE GPL,
UNITATE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOTURISME, UNITATE AER-APA,
SPALATORIE AUTO MANUALA, PARCARI AUTOTURISME SI AUTOCAMIOANE,
TERASA ACOPERITA/DESCHISA PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA, RACORDURI LA
UTILITATI PENTRU IMOBIL SI TEREN, ELEMENTE SEMNALISTICA, RACORD RUTIER,
ELABORARE P.U.Z.**

**AMPLASAMENT: JUD. MARAMURES, MUN. BAIA MARE,
B-dul. BUCURESTI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ELABORARE PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE
CARBURANTI, DEPOZITARE, SERVICII**

INITIATOR/BENEFICIAR P.U.Z. : S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.

S.C. ESEDRA S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

pentru

**REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
DEPOZITARE, SERVICII**

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism al Mun. Baia Mare.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent *„Elaborare PUZ pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, DEPOZITARE, SERVICII”*

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările P.U.Z..

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Perscriptiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 republicată și completată.

Reglementări cuprinse în P.U.G. și prescriptiile Regulamentului cuprinse în P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.

Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2004

Odată aprobat, împreună cu P.U.G.-ul aprobat al mun. Baia Mare, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de

realizare si utilizare a constructiilor, explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal în vederea urmaririi si aplicarii acestuia si cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea zonei studiate, cu suprafata totala de 16600 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscrite in CF nr. 124512 (5600mp) si 124641 (11000 mp).

Conform avizului de oportunitate nr. 6 din 08.02.2019 emis de Primaria Municipiului Baia Mare, zona reglementata e alcatuita din 2 terenuri, aflate in proprietatea PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR, dar pe care exista contracte de superficie astfel:

-Nr cad 124512 , s=5600.00 mp, - S.C. Socar Petroleum S.A

-Nr cad 124641 , s=11000.00 mp,- S.C. Esedra S.R.L.

Zona studiata e delimitata la nord de propritate privata apartinand Sc Timara Srl (PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR), la sud Bdul Bucuresti, la est drum privat apartinad AUCHAN si la vest o parcela privata cu functiunea de drum apartinand PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR.

Terenurile cu o suprafata totala de 16600.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, sunt incadrate in intravilan, utr A2b1 activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Beneficiarii PUZ-ului, au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019, eliberat de Primaria Municipiului Baia Mare si a avizului de oportunitate nr. 6 din 08.02.2019.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire in incinta aferenta si detalierea amenajarii zonei studiate.

Initial prin prevederile Planului Urbanistic General, aprobat a fost prevazuta o zona de activitati productive si anume A2b1- activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din A2b1- activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere in UTR Sds- zona statie distributie carburanti, depozitare si servicii. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe aceste terenuri iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

Acest PUZ studiaza zona aflata in partea de Vest a municipiului Baia Mare, localitate de resedinta a judetului Maramures- la intersectia dintre Bdul Bucuresti si Str. Europa, in

vecinatatea magazinului Auchan (partea stanga). Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiari.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Documentatia de fata s-a intocmit conform datelor Regulamentului Local de Urbanism din cadrul P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999.

Proiectul mai are la baza Certificatul de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019 si Avizul de Oportunitate nr. 6 din 08.02.2019, eliberat de Primaria Municipiului Baia Mare.

Plan de amplasament si delimitare la scara 1:500, vizat O.C.P.I.-Maramures.

Reglementarea tehnica este elaborata în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z zona identificata prin numerele cadastrale: nr. 124512 (5600mp) si 124641 (11000 mp).

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism, împreuna cu Planul Urbanistic Zonal, aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul urbanistic zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiiloeste permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria Baia Mare cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Obiectivul prevăzut în acest Plan Urbanistic Zonal nu are influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, apei sau aerului, dar are o influență pozitivă semnificativă asupra calității vieții.

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor evacua în mod organizat atât în timpul executiei construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019 și Avizul de Oportunitate nr. 6 din 08.02.2019, eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare.

Adâncimea de îngheț în zonă, conform STAS este de - 0,80 m de la cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m

Din punct de vedere seismic amplasamentul cercetat se încadrează având $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Zona nu prezintă factori de risc natural și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizarea a terenurilor, îndiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către investitori privați.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmui.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie, a cailor ferate si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si in conditiile prezentului regulament privind derogarile. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele în interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel. Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri la faza DTAC

Pe plansa de Reglementari urbanistice a fost marcata zona edificabila si distanta pana la limita parcelei.

Interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este non edificandi, cu exceptia subsolurilor, parcarilor, retelelor edilitare, împrejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 m fata de cota terenului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, electricitate, canalizare, gaz, dupa caz.

De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului.
- beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii, potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la reseaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze si telecomunicatii dupa caz, atunci cand acestea se vor realiza.

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte retele de utilitatii sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

8.1 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin extinderea retelei LES de 20Kv de la LEA 20Kv din zona de nord-est, prin bransamente de la posturi de transformare amplasate in incinte.

8.2 Alimentarea cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa potabila se va face de la rețeaua edilitara de apa prin extinderea rețelei existente din zona prin intermediul unui camin cu apometru.

În cazul stației de distribuție a carburanților tot din același bransament de la rețeaua publică va fi alimentat și bazinul de retenție apă (rezerva ISU) $V = 60$ mc, utilizat la stingerea incendiilor.

Apele meteorice de pe învelitorile clădirilor, copertinelor vor fi evacuate în bazine de retenție aflate în incinte.

Apele meteorice de pe platforme și drumuri carosabile vor fi colectate în bazine dotate cu preaplin în urma separării de hidrocarburi și nisip. În situații de preaplin apele se vor canaliza și se vor descarca în canalul de desecare din zona de vest.

Apele uzate menajere de la clădiri se vor canaliza și descarca în bazin vidanjabil etans din incintă.

La elaborarea proiectului se vor respecta normele și normativele sanitare în vigoare.

8.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaz se va realiza în urma extinderii rețelei de gaz din zona.

8.4 Alimentare cu caldura

Asigurarea energiei termice pentru fiecare din clădirile propuse se va realiza cu ajutorul centralelor termice și utilizând instalații de climatizare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURI-LOR PENTRU CONSTRUCȚII

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare.
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament: o lățime de minimum 12 m și o suprafață de cel puțin 5000 mp.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei.

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție. Suprafața spațiilor verzi nu va fi mai mică de 20% din suprafața parcelei, conform RLU din P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr 349/1999 .

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi amenajate cu arbusti, flori ornamentale si gazon.

Sistemele de spatii verzi prevazute prin PUZ vor trebui amenajate la terminarea lucrarilor de constructii fiind necesare lucrari de terasamente plantatii de arbori, arbusti si gazon de calitate.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate de minim 20%.

- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- imprejuriri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor,

- separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii, aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal, functiunea este **de zona statie de distributie carburanti, depozitare, servicii, birouri, showroom, activitati productive nepoluante**, parc de activitati iar amplasamentul va fi reglementat prin unitatea teritoriala de referinta:

UTR Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii

Regim de inaltime: H max. 20.00 m

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.00

G.O. = 80 %

Sp. V. = 20%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Zona studiata e delimitata la nord de proprietate privata apartinand Sc Timara Srl (PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR), la sud Bdul Bucuresti, la est drum privat apartinad AUCHAN si la vest o parcela privata cu functiunea de drum apartinand PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR .

Terenurile cu o suprafata totala de 16600.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, sunt incadrate in intravilan, UTR A2b1 activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Caracterul propus

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din A2b1 in UTR Sds- zona statie de carburanti, de depozitare si servicii. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe aceste terenuri iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiari, respectiv societatea comerciala "SOCAR PETROLEUM" si "ESEDERA", din necesitatea realizarii unui obiectiv de interes local pentru realizarea unei statii de carburanti si a unei zone zone destinate serviciilor, zona de birouri si spatii comerciale, alimentatie publica.

Plan Urbanistic Zonal are in vedere urbanizarea unei zone cu suprafata totala de 16.600 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), alcatuite din doua parcele si anume: inscise in CF nr. 124512 (5600 mp) si 124641(11000 mp).

Se doreste reglementarea modului de utilizare a terenului si schimbarea UTR-ului existent pentru constituirea unei zone incluse in UTR Sds- zona statie distributie carburanti, depozitare si servicii - in care se vor detalia functiunile permise, modul de construire pe parcela, retagerile obligatorii, indicatorii urbanistici maximi etc.

În zona imediat adiacenta, pe latura de nord-vest este în studiu un PUZ conform aviz de oportunitate nr. 30 din 02.10.2020. Terenurile aparțin tot PORS dar sunt folosite prin contracte de suprafață de către: SC TIMARA SRL. Conform documentelor primite de la proiectanții PUZ de pe terenurile învecinate aici urmează să se propună tot activități neproductive, și anume: UTR Csd- zona comercială, de depozitare și servicii.

SECȚIUNEA 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- stație distribuție carburanți, stație distribuție GPL, unitate de încărcare electrică, spălătorie auto, pompe MPD și HGV
- construcții pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;
- zone comerciale și de prezentare (comert en-detalii, clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.), comert;
- alimentație publică, restaurant, cantină, terasă ;
- spații pentru servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților;
- dotări și servicii medicale;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS);
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de asistență socială, funcțiuni de cult.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor permise la punctul 1 și 2.

Imobile de locuințe colective sau locuințe individuale.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, **poluante de orice natură**, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice alte utilizari decat cele admise la punctul 1 si 2.

SECȚIUNEA 3- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 -CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este considerata construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

(a) sa aiba front la strada

(b) lungimea frontului la strada (publica sau privata) sa fie mai mare sau egala cu 12m

(c) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 5000.00mp

Se permit reparcelari sau comasari daca parcelele rezultate respecta conditiile mai sus mentionate.

5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

La parcelele cu front spre Bdul Bucuresti cladirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului. Fata de aliniamentul spre drumul privat, cladirile se vor retrage cu minim 6.00 m.

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

(a) cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima de 6.00m.

(b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 6.00m dar nu mai putin egala cu jumatatea din inaltimea cladirii.

7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 6.00 m.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcelele trebuie sa ai aiba acces la drum sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita printr-o proprietate adiacenta. Acesta trebuie sa aiba o latime minima de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor destinate a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii caldriilor și instalațiilor pe care le deservește.

Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.

Pentru parcela cu nr cad 124641 – Sc Esedra Sel accesul carosabil și pietonal se face din drumul privat aparținând Auchan, pe latura de VEST - și evacuarea se face prin drumul privat, cu sens unic de la VEST.

După intersecția drumului propus cu B-dul București se propune montarea a unei bariere mobile auto.

Pentru parcela cu nr cad 124512- Sc Socar Petroleum Sa, pentru a asigura circulația internă în sistem sens unic, intrarea și ieșirea din stația de distribuție carburanți va fi asigurată de pe B-dul București prin realizarea a două bretele carosabile, racord rutier.

Sistematizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.

Se propune amenajarea de spații de parcare proprii.

În interiorul zonei studiate, vor fi amenajate trotuare pietonale și spații carosabile.

Pentru dirijarea autovehiculelor se vor amplasa indicatoare de circulație.

9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

Se vor dimensiona conform HCL 104/2019 și 523/2019

La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.

Pentru alimentație publică:

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați.

Se recomanda gruparea parcajelor. Parcarile vor fi amplasate si dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicata, cu modificarile ulterioare si cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.

Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona in functie de specificul functiunii si necesitatile activitatii.

10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

(a) Regimul de inaltime nu poate depasi configuratia: **(S)+P+1+Er(M)**, **respectiv Hmax=20.00 m la cornisa.**

(b) se admit nivele partiale (supante, mezanine).

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Elementele publicitare vor fi plate si nu vor depasi 20% din suprafata fatadei pe care sunt asezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu conditia sa nu aibe dispozitive de clipire.

12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public. In momentul de fata in zona retele magistrale de alimentare cu apa, alimentare cu gaz metan, precum si cu energie electrica.

Zona este strabatuta la vest de o o retea magistrala de gaz metan si la nord una de apa potabila.

In momentul relizarii acestor investitii propuse va exista posibilitatea bransarii la retelele edilitare existente in zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.

Proiectele tehnice de racordare se vor face impreuna cu parcelele invecinate studiate prin alta documentatie de urbanism. Cele doua proiecte se vor corela la faza de DTAC.

13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe fiecare parcela a amplasamentului studiat (exceptie cele destinate durmurilor- si dezmembrate cu functiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafata parcelelor sa fie destinata spatiilor verzi si a plantatiilor decorative. Spatiu verde minim pe parcela 20%.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general daleje de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m inaltime. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

-pentru toate parcelele : POT maxim = 50 %

G.O.=80%

Sp. V. =20%

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-pentru toate parcelele: CUT maxim =10 mc

ÎNTOCMIT,

SEF PROIECT,



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, jud. 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. 24727 din 09.06.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, județul Maramureș, identificat prin C.F. 103434, 100904 Baia Mare, cu nr. cadastral 103434, 100904, Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: SC Arhihome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori:

Solicitarea domnului cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, str Nicolae Balcescu nr.13, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 24727 / 07.06.2021.

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. 6 / 31.03.2021,
- Raportul de specialitate nr. 24727 din 09.06.2021 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 V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, 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 „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, județul Maramureș, identificat prin C.F. 103434 , 100904 Baia Mare, cu nr. cadastral 103434 , 100904 ,Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: SC Arhihome SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., 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
 -, Baia Mare, Str.Nicolae Balcescu nr.13, jud.Maramureș
 -, Baia Mare.Str.Dobrogei nr.5/12 ,jud.Maramures
 - Direcția Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

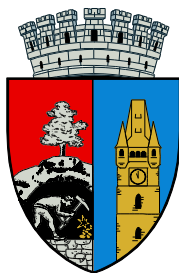
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

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 . 24727 din 09.06.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L**”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, județul Maramureș, Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: Sc Arhihome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 772 din 29.06.2020 cu valabilitate până la 29.06.2022,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 6/31.03.2021 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, în partea estică, pe strada Traian Demetrescu, nr. 20, 22; este delimitat la sud de Statul Român, Râul Săsar, la est și vest de proprietăți private iar la nord de str. Traian Demetrescu.
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **2.241** mp intravilan
 - Categoria de folosință conform CF: **curți-construcții și fâneță**
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-Cm2a_L**-subzona cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțimi maxime de P+1, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului

Initiatori :

Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: Sc Arhihome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: C.F. 103434 Baia Mare, nr. cadastral 103434, proprietatea lui căsătorit cu cotă actuală 1/1, C.F. 100904 Baia Mare, nr. cadastral 100904 proprietatea lui și soția cotă actuală 1/1

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:

V1a – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Categoriile de folosință conform CF: curți-construcții și fâneță.

Folosința actuală: conform CF **curți-construcții și fâneță**

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-Cm2a_L-subzona cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu inalțimi maxime de P+1,cu condiții speciale de configurare pe malul Sasarului

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.
- parcelarul existent se menține, nu se pot face face divizări.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-clădirile spre strada Traian Demetrescu **se vor alinia la 5,00 m**, dar se pot retrage față de acesta, nu se acceptă avansare față de aliniere, doar retrageri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat,

Retragerea față de limitele laterale:

- **3,00m** față de limita de proprietate **est** pentru clădirile principale, clădirile anexă se pot apropia până la **1,00m** dacă nu depășesc cota de +2,20m - cota streșinii
- **3,00m** față de limita de proprietate **vest** pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 100904
- **9,80m** față de limita de proprietate **vest** pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 103434

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **9,90m**;

Nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței sau chiar alipirea.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m
- Se vor realiza racordurile necesare între strada T. Demetrescu și accesul pe parcelă;

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 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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **P+1E**, RH maxim = **7,00 m** la cornișă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, 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 fațade, 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 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 medie, mică;

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% 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 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 50,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 50% din grădina 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. teren;

IMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă 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 și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesității 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 = 40%****COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim= 1.20 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	74	3.30	340	15.17
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	100	4.46
Spații verzi	2167	96.70	1801	80.37
Total suprafață zonă de studiu	2241	100	2241	100

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- Delgaz SA;
- ELECTRICA SA;
- Drusal SA
- Administrația Națională Apele Române
- 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 către R.U.R.;
- Extrase de carte funciară pentru informare actualizată la zi.

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 24727 din 09.06.2021. 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 2.241 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare în **V1a – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**.

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-Cm2a_L**-subzona cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțimi maxime de P+1, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului, cu regim de înălțime **P+1E**, RH maxim = **7,00 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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 7498 / 31.03.2021

Ca urmare a cererii adresate de domnul _____, cu domiciliul în jud. Maramureș, Baia Mare, înregistrată la nr. 7498 din 22.02.2021 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 24.02.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 6 din 31.03.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal **Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L**, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22., județul Maramureș.

Inițiator:

Proiectant: SC Arhihome SRL

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

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea estică, pe strada Traian Demetrescu, nr. 20, 22; este delimitat la sud de Statul Român, Râul Săsar, la est și vest de proprietăți private iar la nord de str. Traian Demetrescu. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 103434 Baia Mare, nr. cadastral 103434, proprietatea lui _____, cotă actuală 1/1, C.F. 100904 Baia Mare, nr. cadastral 100904 proprietatea lui _____, cotă actuală 1/1

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **2.241 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 : V1a – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Categorii de folosință conform CF: curți-construcții și fânață.

- POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

UTR-Cm2a_L-subzona cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțimi maxime de P+1,cu condiții speciale de configurare pe malul Sasarului

b) Indicatori urbanistici propuși:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus = 1,2
- G.O.= 70%
- Sp.V.= 30%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- **P+1E**, RH maxim = **7,00 m** la cornișă.

UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală în regim de înălțime P+1E

- **funcțiuni secundare:** anexe gospodărești, garaje, echipare edilitară în regim de înălțime parter

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu maxim 60% din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supratereane (P+1E+M)

Retragerea minimă față de aliniament:

Clădirile spre strada Traian Demetrescu **se vor alinia la 5,00 m**, dar se pot retrage față de acesta, nu se acceptă avansare față de aliniere, doar retrageri;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Clădirile se vor amplasa în regim izolat,

Retragerea față de limitele laterale:

- **3,00m** față de limita de proprietate **est** pentru clădirile principale, clădirile anexă se pot apropia până la **1,00m** dacă nu depășesc cota de +2,20m - cota streșinii

- **3,00m** față de limita de proprietate **vest** pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 100904

- **9,80m** față de limita de proprietate vest pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 103434

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **9,90m**;

Nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate;

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței sau chiar alipirea.

Circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m
- Se vor realiza racordurile necesare între strada T. Demetrescu și accesul pe parcelă;

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 bransamente 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 24.02.2021 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. 772 din 29.06.2020 emis de Primarul Municipiului Baia Mare . //

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ind. Urb. Arb. Mirela Ionescu



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 V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22. județul Maramureș, inițiatori:

Examinând :

- Solicitarea domnului cu domiciliul în județul Maramureș Baia Mare, str. Nicolae Balcescu nr.13, în calitate de proprietar, înregistrată la nr. 24727 / 07.06.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr.6 din 31.03.2021.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 27 din 16.07.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, 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 : V1a – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Categorii de folosință conform CF: curți-construcții și fânață.

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-Cm2a_L-subzona cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțimi maxime de P+1, cu condiții speciale de configurare pe malul Sasarului , RH maxim = 7,00 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

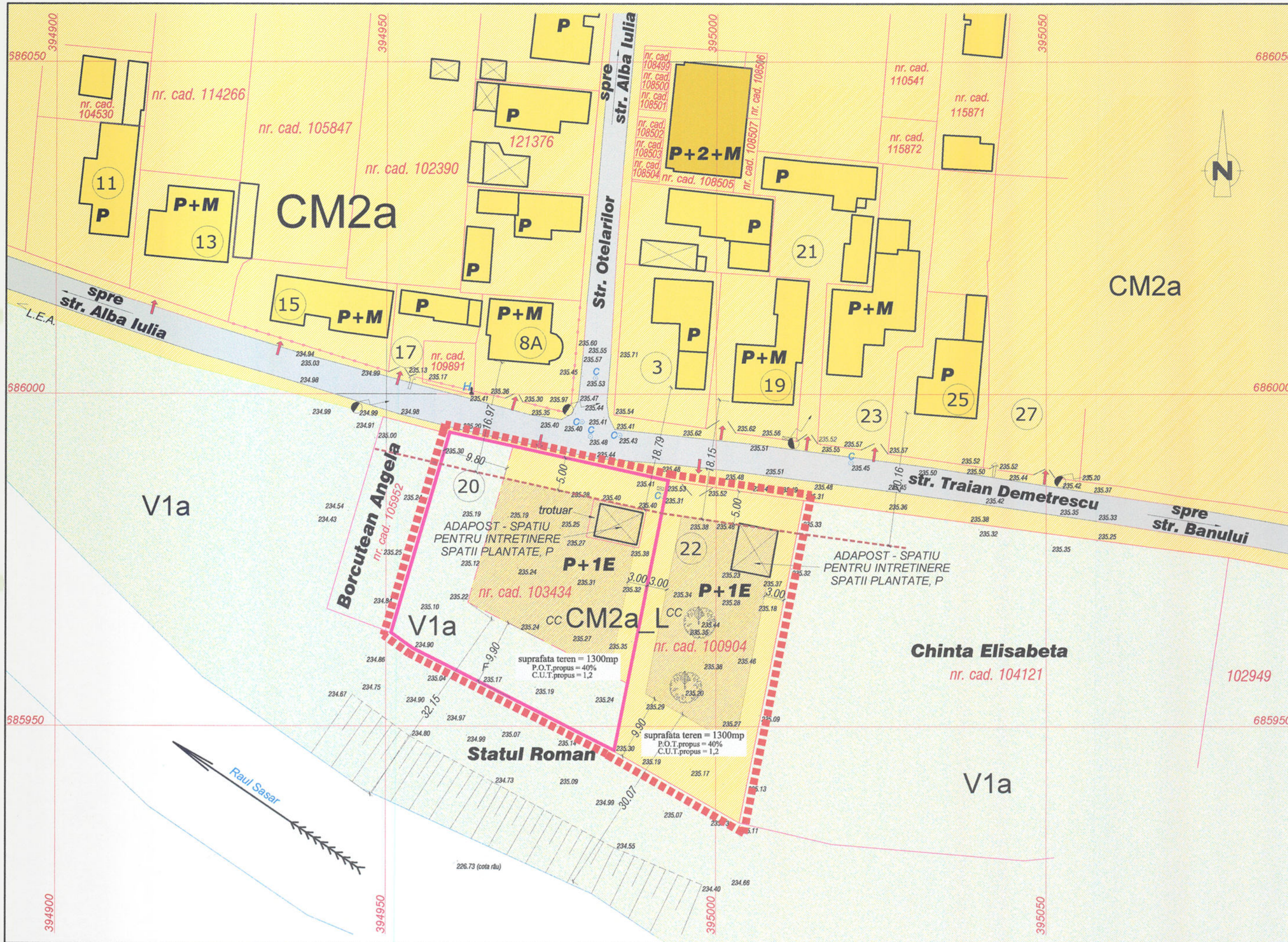
Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zonal „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, județul Maramureș, Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: Sc Arhihome SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

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

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp

INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad. 1024

PARCELARE existenta in zona

CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

TERENURI CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVA MICA

V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE

ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA PRINCIPALA SI FATA DE CALEA DE ACCES

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA

ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA

ACCESSE AUTO / PIETONALE

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOUNERE mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	74,00	3,30	340,00	15,17
2.	Zona verde - teren liber de constr.	2167,00	96,70	1801,00	80,37
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	100,00	4,46
	Total suprafata zona de studiu	2241,00	100,00	2241,00	100,00
	P.O.T. parcela	10%		40 %	
	C.U.T. parcela	0,1		1,2	

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.		E CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata	anexa - 32mp edificata in 2018
2.		CF 100904 cad 100904	941	curti constructii	anexa - 42mp edificata in 2019

SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU	
2241	

A		PROIECT NR. 320
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr.20		FAZA P.U.Z.
REGLEMENTARE		PLANSA U03
PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669		
SPECIFICATIE	NI IMF	CEMNIATIIA
COORD.PROIECT		
PROIECTAT		
INTOCMIT		
		SCARA 1: 500
		DATA 06/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

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 baza 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 LEGALA A ELABORARII

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)¹⁾ - 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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

Legea 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

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 siguranta la foc a constructiilor

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 **CM2a_L - subzona cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+1E, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului** 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 cadastrale **103434 și 100904** :

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietate privată -
- la sud: Statul Român
- vest: proprietate privată -
- la nord: strada Traian Demetrescu -

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
-

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-au identificat două grupe de funcțiuni:

- locuire **CM2a_L**
- Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice **V1a**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZĂRII TERENULUI

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

SECȚIUNEA 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 |

SECȚIUNEA 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 – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

CM2a_L - subzona cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+1E, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală în regim de înălțime P+1E
- **funcțiuni secundare:** anexe gospodărești, garaje, echipare edilitară în regim de înălțime parter

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu maxim 60% din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supraterrane (P+1E+M)

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;

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

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.
- parcelarul existent se menține, nu se pot face face divizări.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** spre strada Traian Demetrescu **se vor alinia la 5,00 m**, dar se pot retrage față de acesta, nu se acceptă avansare față de aliniere, doar retrageri;

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** față de limita de proprietate **est** pentru clădirile principale, clădirile anexă se pot apropia până la **1,00m** dacă nu depășesc cota de +2,20m - cota streșinii
 - **3,00m** față de limita de proprietate **vest** pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 100904

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

- **9,80m** față de limita de proprietate vest pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 103434
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **9,90m**;
- nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței sau chiar alipirea.

ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m
- Se vor realiza racordurile necesare între strada T. Demetrescu și accesul pe parcelă;

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă 7,00m, iar la coamă 13,00m;
- regimul de înălțime max a clădirilor cu funcțiunea de locuire individuală va fi de P+1E
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;

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 descendentă dinspre strada Traian Demetrescu și strada Oțelariilor;
- 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 de corative, 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 în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

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;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% 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 10% din grădina 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 strada publică - strada Traian Demetrescu - a terenurilor cu garduri transparente dublate cu garduri din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri ușoare de maxim 2,20m, dublate cu vegetație

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 40%

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

- C.U.T. Maxim 1,2

V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații plantate

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

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

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- Nu este cazul

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

- nu este cazul

ART. 8. - CIRCULAȚII SI ACCESE

- se vor respecta prescripțiile din Legea 107/1996

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu este cazul

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va întreține culoarul de protecție a râului Săsar pentru a avea acces la râu în caz de intervenții majore

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- nu se va îngrădi culoarul de protecție a râului Săsar

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

• P.O.T. -

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

• C.U.T. -

Întocmit.