

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul SCHIT " SCHIMBAREA LA FAȚĂ ", în localitatea Baia Mare, str. Viilor f.n. , inițiator EPISCOPIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ A MARAMUREȘULUI ȘI SĂTMARULUI, conform proiectului nr. 829/2014.
- Art. 2 Se aprobă amenajarea unei parcări auto, pe terenul limitrof incintei proprietate privată.
- Art. 3 Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art.1 din prezenta, în Planul Urbanistic General.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.
- Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:

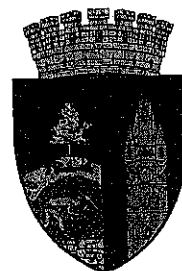
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Direcția Urbanism Arhitect Șef
- Serviciul Dezvoltare Urbană
- Direcția Generală Dezvoltare Publică
- Beneficiar
- Biroul Elaborare Documente, Arhivă

Ilie Tudorel Dănuț
Președinte de ședință



Contrasemnat
Todoran Aurica
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	1



847

**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BAIA MARE**

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

HOTĂRÂREA NR. 7/2015
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru obiectivul SCHIT " SCHIMBAREA LA FAȚĂ ", în localitatea Baia Mare, str. Viilor f.n. ,

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ
EXTRAORDINARĂ, MARȚI 20 IANUARIE 2015**

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 6/2015;
- raportul de specialitate nr. 30600/2014 promovat de Direcția Urbanism Arhitect Șef - Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul SCHIT " SCHIMBAREA LA FAȚĂ ", în localitatea Baia Mare, str.Viilor f.n., inițiator EPISCOPIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ A MARAMUREȘULUI ȘI SĂTMARULUI, localitatea Baia Mare, str. Avram Iancu nr. 5, conform proiectului 829/2014, întocmit de S.C. ARCHITEL S.R.L.;
- solicitarea Episcopiei Ortodoxe Romane a Maramureșului și Sătmăruului, înregistrată cu nr. 30600 din 27.10.2014;
- consultarea publicului: prin anunțul din data de 03.09.2014 dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

În temeiul prevederilor:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- art. 36 alin. 5 lit.c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere:

- avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- avizul secretarului Municipiului Baia Mare;
- art. 45 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Terenul situat in mun. Baia Mare, str. Viilor FN jud. MM
Beneficiar: EPISCOPIA ORTODOXA ROMANA A
MARAMURESULUI SI SATMARULUI

Limite cadastrale CF 107231 nr. top: 4369/2/1, 4331/2/1

CF 106828 nr. top: 4369/2/2/1

SERVESTE LA : AUTORIZATIE CONSTRUIRE

put captare
apa potabila
bazin captare
potabila

F1c1

F1c2

686450

F1c2

4330/1/1

4369/2/2/2

4368/1

4331/1

4369/1

4377

Sistem de proiectie Stereo '70
Reper nivelitic Marea Neagra '75

LIMITA ALINIAMENT
LIMITA PROPRIETATE

amplasament
proposed
pentru parcare
lumanarar

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- PROPRIETATE PRIVATA (GOSPODARIE) IN ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE BISERICA
- LIMITE CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CIRCULATIE CAROSABILA PUBLICA DRUM COMUNAL
- ACCES INCINTA
- ACCES PRINCIPALE IN CLADIRI
- CIRCULATIE SI PLATFORME CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATIE PIETONALA TROTUARE, ALEI, TREPTA IN INCINTA
- PARCARI IN INCINTA
- ZONE VERZI IN INCINTA
- PLATFORMA DE GUNOI
- BAZIN SEPTIC VIDANJABIL
- LIMITA TEREN EDIFICABIL

Jud. Maramures
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexata Aut. HCL dest/constr
Nr.7... din 2015
Arhitect Șef



BILANT TERITORIAL:

Zone functionale:	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1.1 CONSTRUCTII: in zona studiata	34	0,006	800	5
din care in incinta	34	0,01	800	10
1.2 ZONA VERDE: in zona studiata	7235	97,9	6528	77,56
din care in incinta	3500	99,0	3053	84,57
1.3 ZONA ALEI, TROTUARE in zona studiata	---	---	750	10
din care in incinta	---	---	750	20
1.4 ZONA CAROSABILA: in zona studiata	150	2,03	550	7,44
din care in incinta	---	---	250	6,92
TOTAL TERITORIU IN STUDIUL:	8000	100	8000	100
DIN CARE INCINTA	3610	100	3610	100

POT ZONA STUDIATA	/ POT INCINTA	0,5% / 1%	10% / 22%
CUT ZONA STUDIATA	/ CUT INCINTA	0,005 / 0,01	0,13 / 0,27

LEGENDA SPATII FUNCTIONALE

- 1 CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA LACAS DE CULT
- 2 CONSTRUCTIE CU CARACTER ADMINISTRATIV
- 3 CONSTRUCTIE PENTRU CAZAREA MAICILOR SI A PERSONALULUI ADMINISTRATIV
- 4 CONSTRUCTII CU CARACTER EDILITAR

VERIFICATOR EXPERT		NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
SIMTEX-OC ISO 9001 REGISTERED 1998	ARCHITEL SRL BAIA MARE VICTORIEI 36 TEL. 0262 226861 J24/1909/1993				Beneficiar:	
	architel				EPISCOPIA ORTODOXA ROMANA	
					A MARAMURESULUI SI SATMARULUI	
					Proiect nr.797/2013 829/2014	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA: 1/500	Titlu proiect:		
SEF PROIECT	arh.A.Baban			PLAN URBANISTIC ZONAL		
PROIECTAT	arh.P.Rosca		DATA: AUG. 2014	SCHIT "SCHIMBAREA LA FATA"		
REDACTAT	arh.P.Rosca			Titlu plansa: REGLEMENTARI		
				Plansa nr.		

REGULAMENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIT « SCHIMBAREA LA FATA »

DATE GENERALE

Numar proiect:	829 / 2014
Denumirea proiectului:	SCHIT "SCHIMBAREA LA FATA"
Amplasament:	Str. Viilor FN Baia Mare jud. Maramures
Beneficiar:	EPISCOPIA ROMANA ORTODOXA A MARAMURESULUI SI SATMARULUI
Proiectant:	S.C. ARCHITEL S.R.L.
Faza:	P.U.Z.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea urbanistica a unei zone din cadrul orasului Baia Mare, str. Viilor, in vederea amplasarii unui schit de maici, respectiv o serie de constructii care vor adaposti biserica, spatii de cazare pentru maici., spatii administrative si tehnice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona de locuinte joase, de regula individuale, cu caracter urban si densitate normala
- In scopul amplasarii schitului de maici a fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 277 din 25.03.2014 emis de Primaria orasului Baia Mare prin adresa nr. 9220 / 25.03.2013(prelungit in data de 19.03.2014,pana la data de 25.03.2015), prin care se solicita si prezenta documentatie la nivel de Plan Urbanistic Zonal.
- Conform Avizului prealabil de oportunitate nr.3/2014emis sub nr.9415 / 27.03.2014 de catre Institutia Arhitectului Sef din cadrul Primariei orasului Baia

Mare a fost necesar sa se elaboreze prezentul PUZ pentru urmatoarele obiective:

- (1) mobilarea si organizarea arhitectural-urbanistica a unei zona situate in extravilanul localitatii si introducerea acestuia in intravilan prin creerea unui trup L1c cu functiunea principala de schit de maici.
- (2) corelarea incadrarii functionale a terenului cu cea a vecinatatilor si stabilirea reglementarilor urbanistice. Teritoriul luat in studiu este in acest sens este compus din terenul proprietate a EPISCOPIEI ORTODOXE ROMANE CF nr. vechi 18045, nr. topo 4369/2/2/1, 4369/2/1, 4331/2/1.
- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor de pe terenul apartinand EPISCOPIEI;
- (4) completarea echipamentelor de utilitati necesare;

F1c1 – subzona lacasuri de cult, schituri, manastiri si functiuni necesare desfasurarii activitatii acestora

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- chilii (spatii de cazare pentru maici);
- constructii de cult, schituri, manastiri si functiuni anexe pentru asigurarea utilitatilor necesare desfasurarii activitatilor acestora
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;
- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea altor obiective decat cele mentionate la art. 1

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- cladirile pentru chilii si cele ale lacasului de cult pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile pentru chilii se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0m de la limita circulatiei carosabile pe strazi de categoria III, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** metri de la aliniament;
- lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare vor respecta regulamentul de pe unitatile de referinta adiacente.

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

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu 3 m; cladirea anexa a bisericii cu regim de inaltime parter se poate amplasa la limita proprietatii
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice, in parcaje amenajate

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila a lacasului de cult nu va depasi 60 m la varful crucii turnului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al cladirilor va exprima functiunea, prin folosirea de materiale de finisaj la standarde estetice si de calitate actuale in momentul construirii
- volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor va rezulta in urma unor studii, si poate exprima si o tendinta arhitecturala moderna, dar care sa tina seama de valentele arhitecturii locale traditionale.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform normelor in vigoare
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,

- terenul neocupat cu cladiri, trotuare de garda si accese va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor pietonale va fi amenajat cu gazon si plante ornamentale pe zona de panta. Se vor pastra in majoritate arborii de gabarit mare existenti.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 m. si minim 1.80 din care soclu opac de circa 0.30 m, partea superioara fiind realizata in mod traditional din lemn sau plasa metalica si dublata de un gard viu.
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m. si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;
- se interzice folosirea materialelor metalice sau inox.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

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

- POT maxim = 35 %
- POT propus = 22%

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

- CUT maxim = 1,0
- CUT propus = 0,27

F1c2 – functiuni conexe subzonei lacasuri de cult, schituri si functiuni necesare desfasurarii activitatii acestora

- spatii de parcare in aer liber, spatii pentru organizarea si desfasurarea sarbatorilor religioase inclusiv a intalnirilor populare organizate de biserica.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:
 - servicii pentru culte;
 - activitati sociale ale asociatiilor religioase;
 - spatii de reculegere, rugaciune si zone verzi cu plantatii specifice

- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea altor obiective decat cele mentionate la art. 1

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- conform PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform PUZ

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

- conform PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform PUZ

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice, in parcaje amenajate

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform PUZ

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform PUZ

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform normelor in vigoare

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor pietonale va fi amenajat cu gazon si plante ornamentale pe zona de panta. Se vor pastra in majoritate arborii de gabarit mare existenti.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform PUZ

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

- conform PUZ

Intocmit

arh. Petre Rosca

Șef proiect

arh. Băban Alexandru