



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

STR. GHEORGHE SINCAI 37, 430311 BAIA MARE, ROMANIA
tel. +40 262-212331 fax +40 262-212332 +40-262-212332
www.baia-mare.ro e-mail: consiliul@baia-mare.ro



HOTĂRÂREA NR. 639 /2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul " BLOC DE LOCUINTE S+P+4+2M" pe strada Mărășești, beneficiar SC FANA IMPEX S.R.L., conform proiectului nr. 634/2007, întocmit de SC ARCHITEL SRL.

Consiliul local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședința ordinară vineri, 30 noiembrie 2007.

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul municipiului Baia Mare
- raportul de specialitate nr.748/2007, întocmit de Direcția Tehnică, serviciul S.U.C.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul " BLOC DE LOCUINTE S+P+4+2M", pe strada Mărășești, beneficiar S.C.FANA IMPEX SRL conform proiectului nr. 634/2007, întocmit de SC ARCHITEL SRL.

Având în vedere:

- solicitarea S.C.FANA IMPEX SRL, înregistrată cu nr.20376/15.08.2007.

Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelor potrivit detaliului statuat în zonă,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

Se constată îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională

- raportul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare

- avizul Secretarului Municipiului,

Potrivit competențelor conferite de art. 36, alin.5, lit "c" si art. 115, alin.1 , lit. "b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată ,

HOTĂRĂȘTE

ART.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul " BLOC DE LOCUINTE S+P+4+2M", pe strada Mărășești, beneficiar S.C.FANA IMPEX SRL, conform proiectului nr. 634/2007, întocmit de SC ARCHITEL SRL.

ART. 2-S.U.C.A.T. va răspunde de includerea PUZ mai sus aprobat în PUG al Municipiului Baia Mare.

ART. 3-Prezenta hotărâre se comunică la :

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Direcția tehnică
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- Biroul Pregătire și Elaborare Documente
- Beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘIMORI ALEXANDRU



CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD

07.12.07
e. A. A. T.
Comprimare

REGULAMENT
PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR
BLOC DE LOCUINTE S+P+4+2M
(spatii comerciale la parter si parcaj subteran)

DATE GENERALE

TITLU	:	BLOC DE LOCUINTE S+P+4+2M (cu spatii comerciale la parter si parcaj subteran)
AMPLASAMENT	:	STR. MARASESTI F.N.Baia Mare
CLIENT	:	S.C. FANA IMPEX SRL Cluj Napoca
PROIECTANT	:	S.C. ARCHITEL S.R.L.Baia Mare
FAZA	:	Plan Urbanistic Zonal Preliminar

AMPLASAMENTUL STUDIAT SE AFLA IN SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SI INALTE (P+3 - P+8.10) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Cartierul Vasile Alecsandri, fiindun ansamblu existent, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat au impus interventii corective pentru care a fost necesar sa se elaboreze prezentul PUZ partial avand urmatoarele obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari,sau diverse societati economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;

- (6) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuintele din cladiri colective inalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
 - dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp.;
 - se admit la parter spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, sedii de firme, agentii bancare, produse electro-casnice
 - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului/portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;
- se interzic urmatoarele lucrari:
 - ~ activitati productive;
 - ~ constructii provizorii de orice natura;

- ~ depozitare en gros sau mic-gros;
- ~ depozitari de materiale refolosibile;
- ~ platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- ~ depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- ~ autobaze;
- ~ statii de intretinere auto;
- ~ lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- ~ ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

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

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

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

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 jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 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 autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- se va limita inaltimea cladirilor colective inalte la P+ 8 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al cladirilor va exprima functiunea de locuinta colectiva, 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 va exprima o tendinta arhitecturala moderna.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;

14. IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, 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 din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim P+4,8 = 40%

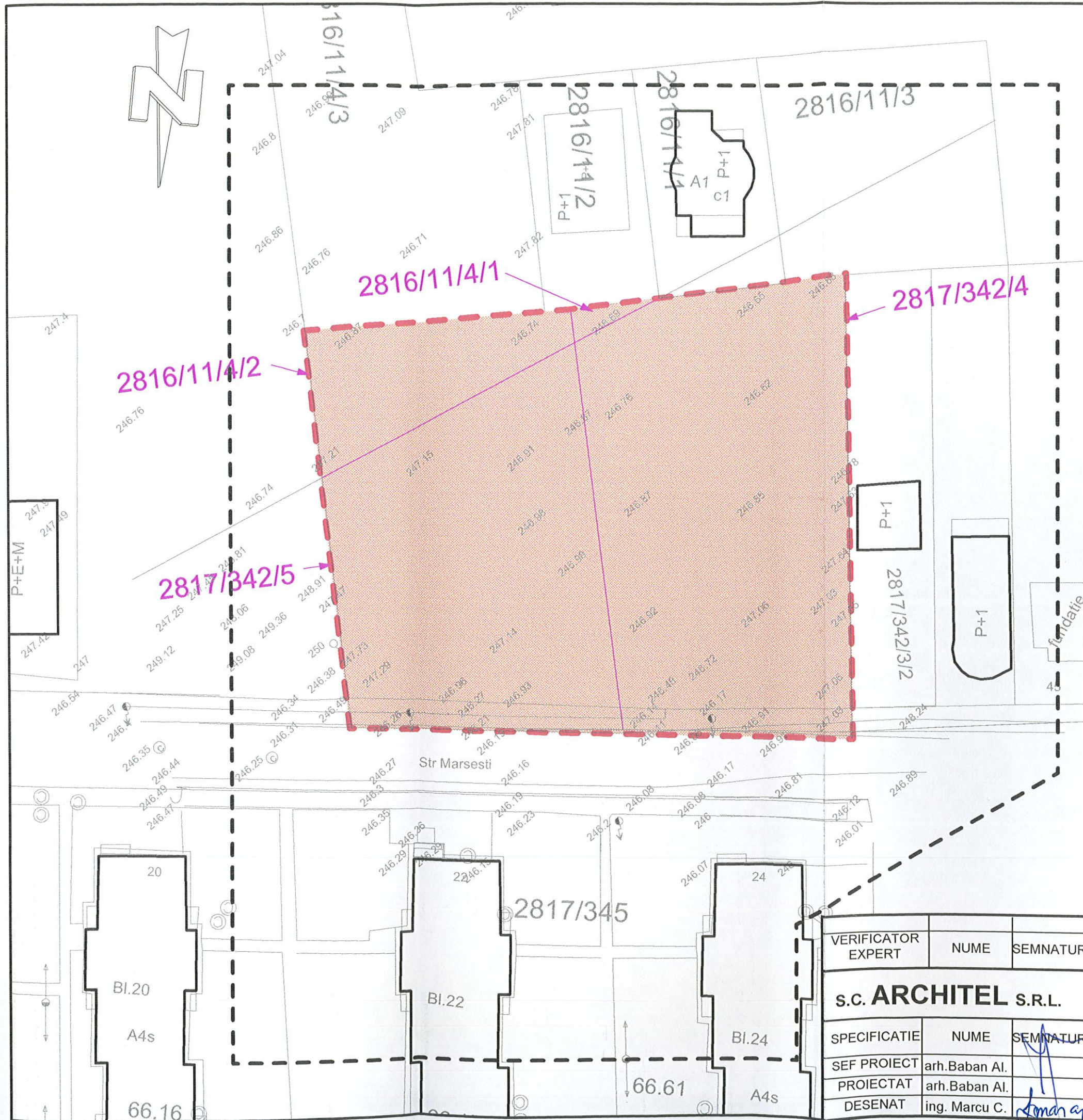
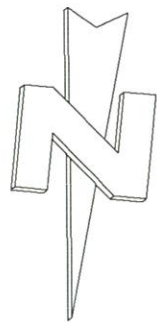
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim P+4,8 = 2,5

Sef proiect,
Proiectat

arh. Alexandru Baban
arh. Petre Rosca

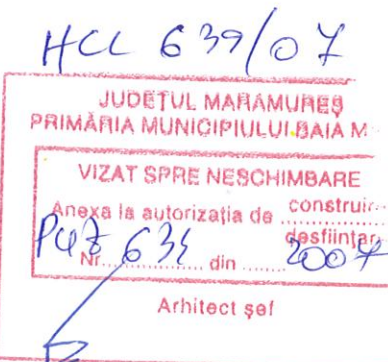




LEGENDA

- LIMITA ZONEI PREZENTATE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- PROPRIETARE
S.C. FANA IMPEX S.R.L. CLUJ NAPOCA S= 3732 MP
- SPATII CU VEGETATIE SPONTANA
NEINTRETINUTA S= 3732 MP
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE AFLATE
IN AFARA ZONEI STUDIATE

P.O.T. EXISTENT = 0 %
C.U.T. EXISTENT = 0



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ARCHITEL S.R.L. J24/1909/1993				Beneficiar: S.C. FANA IMPEX S.R.L.	Proiect nr. 634/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:500	Titlu proiect: Bloc de Locuinte S+P+4+2M Str. Marasesi Baia Mare	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Baban Al.			Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE EXISTENT	Plansa nr.
PROIECTAT	arh.Baban Al.				
DESENAT	ing. Marcu C.		DATA: 06.2007		

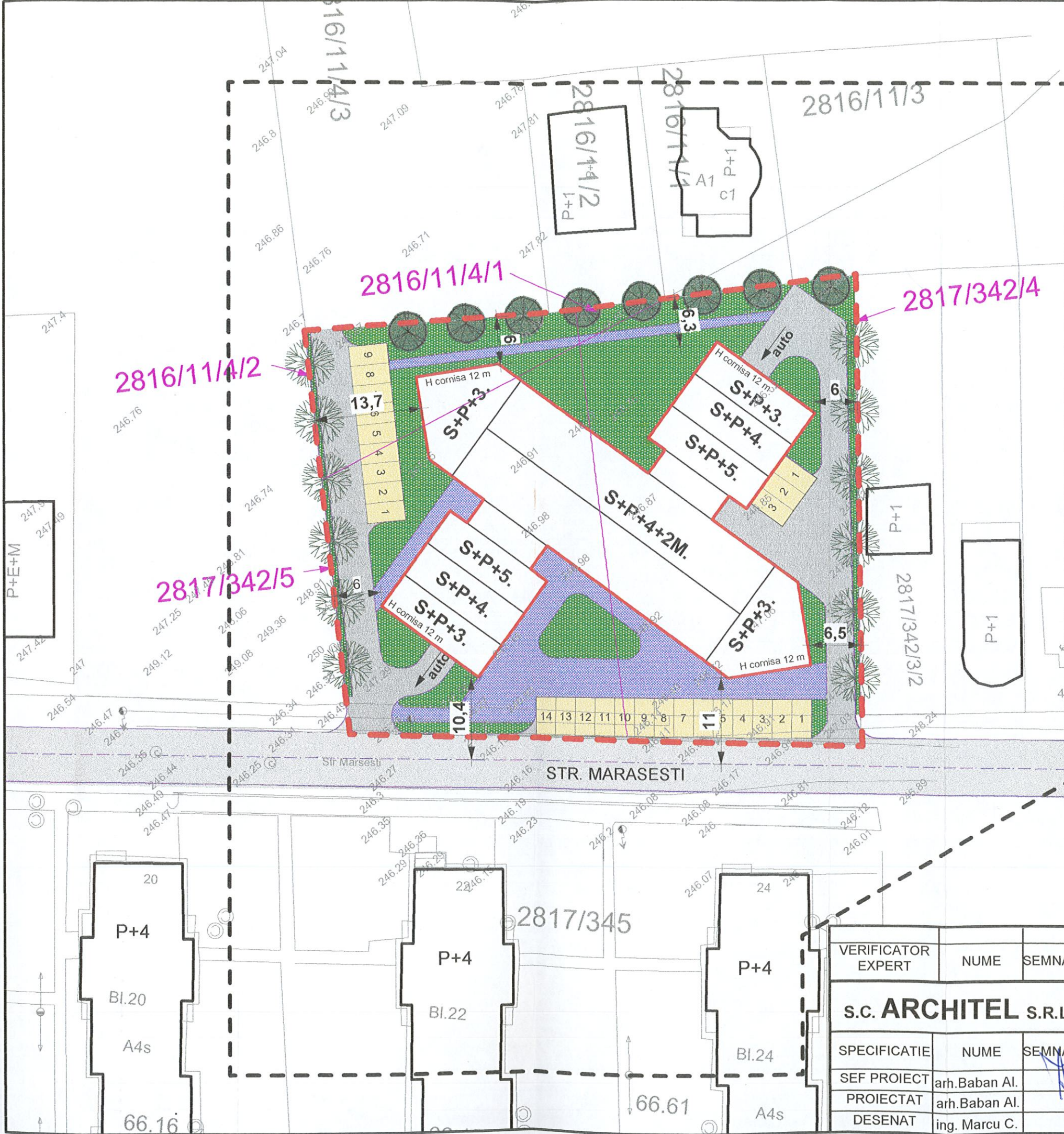
LEGENDA

- LIMITA ZONEI PREZENTATE 12.500 mp
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- PROPRIETARE S.C. FANA IMPEX S.R.L. CLUJ NAPOCA S= 3732 MP
- CONTUR CONSTRUCTIE PROPUSA S= 1.500 MP
- ALEE CAROSABILA PROPUSA S= 662 MP
- PARCAJE PROPUSE S= 319 MP
- ALEE PIETONALA PROPUSA S= 457 MP
- ZONE VERZI PROPUSE SPRE AMENAJARE S= 704 MP
- contur constructii existente aflate in afara zonei studiate

Acord 639/07
 JUDEȚUL MARAMURĂ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Pe baza autorizăției de construire
 Nr. 634/2007
 Arhitect șef

P.O.T. PROPUȘ = 40 %
 C.U.T. PROPUȘ = 2,41

11.10.07
 Fa - pt. publicitate
 proiectare temporara
 decembrie 2003.



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ARCHITEL S.R.L.				Beneficiar:	Proiect nr.
J24/1909/1993				S.C. FANA IMPEX S.R.L.	634/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:500	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Baban Al.			Bloc de Locuinte S+P+4+2M	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Baban Al.			Str. Marasesti Baia Mare	
DESENAT	ing. Marcu C.			Titlu plansa:	Plansa nr.
				PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI	

LEGENDA

- LIMITA ZONEI PREZENTATE
- ZONEA STUDIATA
PROPRIETARE
S.C. FANA IMPEX S.R.L. CLUJ NAPOCA S= 3732 MP
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
IN AFARA ZONEI STUDIASTE
- contur constructii existente aflate
in afara zonei studiate

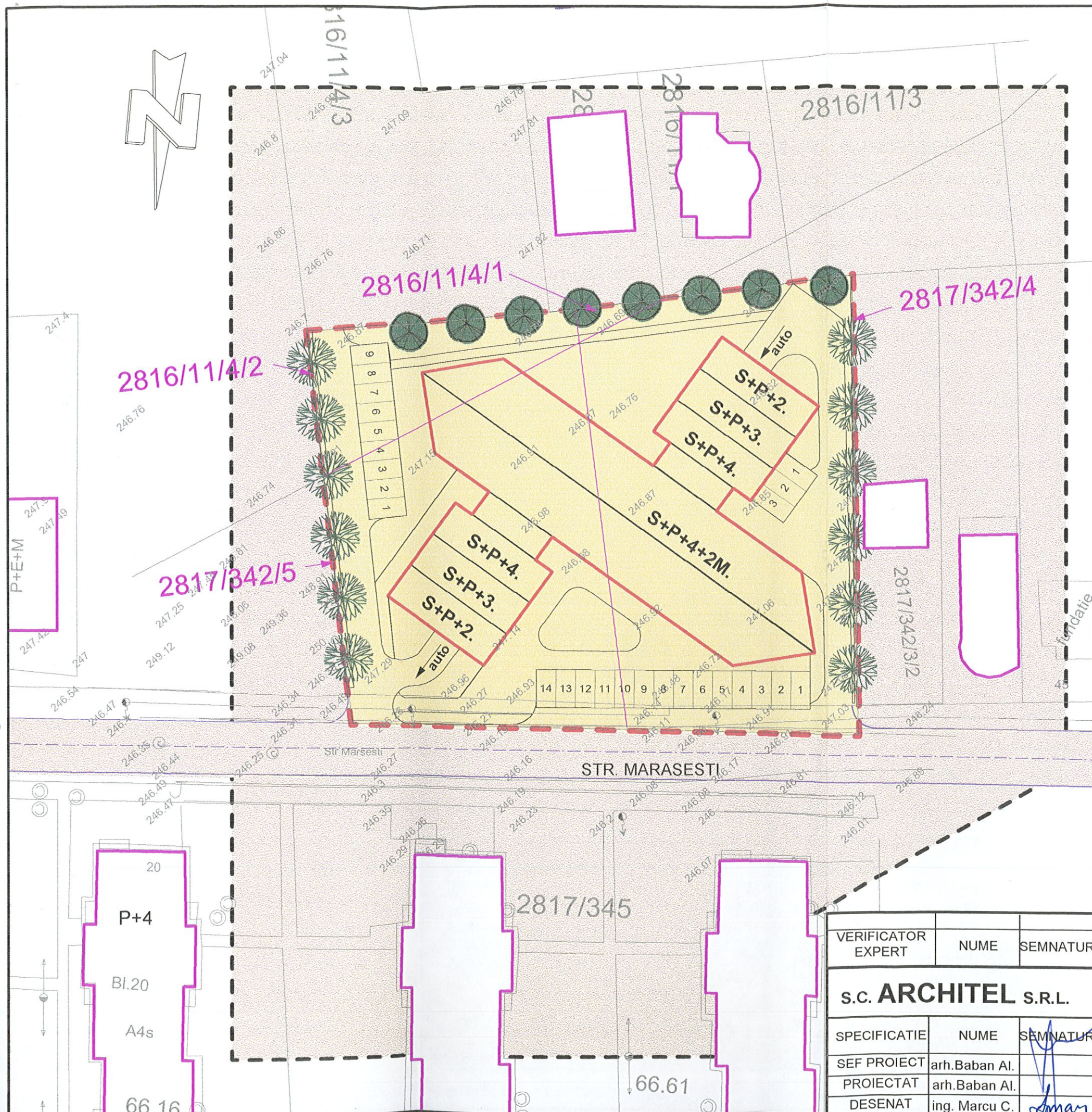
4cc 639/07

OFICIUL MARAMUREȘ
ARHITECTURA MUNICIPIULUI BAIA MARE

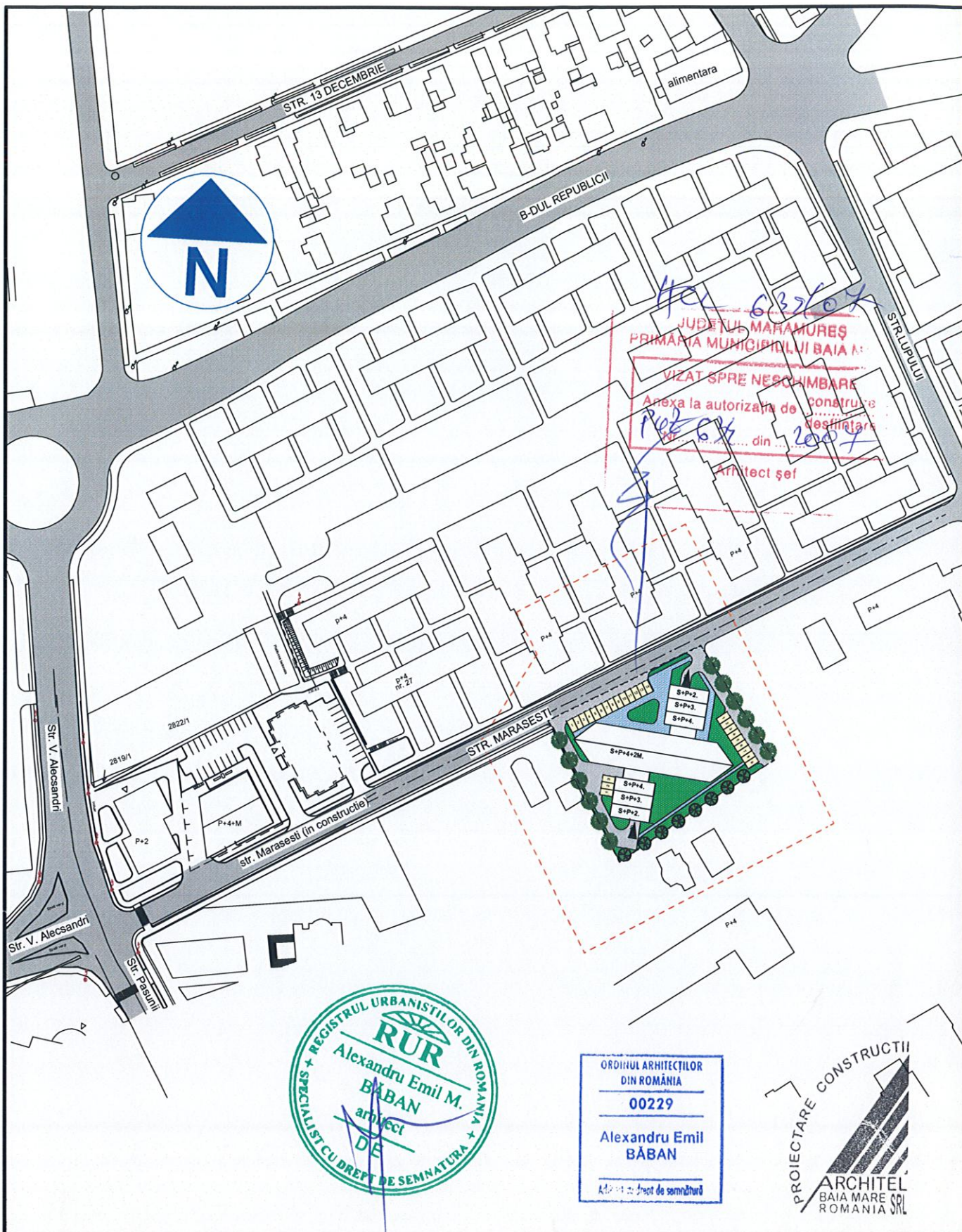
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

pe baza autorizatiei de construire
nr. 639/07 din 10.07.2007

Arhitect șef



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
s.c. ARCHITEL S.R.L.				Beneficiar:	Proiect nr.
J24/1909/1993				S.C. FANA IMPEX S.R.L.	634/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: Bloc de Locuinte S+P+4+2M Str. Marasesti Baia Mare	
SEF PROIECT	arh.Baban Al.		1:500		
PROIECTAT	arh.Baban Al.		DATA:	Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE ORGANIZARE SPATIU	
DESENAT	ing. Marcu C.		06.2007		
				Faza:	Plansa nr.
				P.U.Z.	



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
s.c. ARCHITEL S.R.L. J24/1909/1993				<u>Beneficiar:</u> S.C. FANA IMPEX S.R.L.	Proiect nr. 634/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:2000	<u>Titlu proiect:</u> Bloc de Locuinte S+P+4+2M Str. Marasesti Baia Mare	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Baban Al.				
PROIECTAT	arh.Baban Al.		DATA: 06.2007	<u>Titlu plansa:</u> PLAN ANALIZA STRADALA	Plansa nr.
DESENAT	ing. Marcu C.				