



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

STR GHEORGHE ȘINCAI 37, 430311 BAIA MARE, ROMÂNIA,
tel. +40-262-213824, fax: +40-262-213261, +40-262-212332,
www.baiaclarecity.ro, e-mail: primbm@baiaclarecity.ro



HOTĂRÂREA NR.418/2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "BLOCURI DE LOCUINȚE, ZONĂ CULTURAL SPORTIVĂ ȘI AGREMENT, ÎMPREJMUIRE" pe str. Victoriei nr.164, beneficiari S.C. NEVIRO SRL și SC HSH Proiect SRL

Consiliul local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședință ordinară marți, 10 iulie 2007.

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul municipiului Baia Mare
- raportul de specialitate nr. 482/2007 promovat de Direcția Tehnică -S.U.C.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "BLOCURI DE LOCUINȚE, ZONĂ CULTURAL SPORTIVĂ ȘI AGREMENT, ÎMPREJMUIRE", pe str. Victoriei nr.146, conform proiectului nr. 02 / 2007, întocmit de SC OMIDA SRL.

Având în vedere:

- solicitarea S.C. NEVIRO SRL și SC HSH SRL, înregistrată cu nr. 9311 / 2007.
 - raportul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Baia Mare
- Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelelor potrivit detaliului statuat în zonă,
- În 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, completată și modificată de Legea nr. 289/2006.
- Se constată îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională
 - avizul secretarului municipiului Baia Mare
- Potrivit competențelor prevederilor art. 36, alin. 5 lit "c" și art.115 alin.1 lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată

HOTĂRĂȘTE

ART.1 Se aprobă Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "BLOCURI DE LOCUINȚE, ZONĂ CULTURAL SPORTIVĂ ȘI AGREMENT, ÎMPREJMUIRE", pe str. Victoriei nr. 146, beneficiari S.C.NEVIRO SRL și SC HSH SRL, conform proiectului nr. 02 / 2007, întocmit de SC OMIDA 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 – Județul Maramureș
- Biroul Pregătire și Elaborare Documente
- Beneficiari

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICULESCU TĂGĂRLAȘ CRISTIAN

CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD

REGULAMENTUL DE URBANISM

**AFERENT P.U.Z. BLOCURI DE LOCUINȚE, ZONĂ CULTURAL –SPORTIVĂ ȘI
AGREMENT, ÎMPREJMUIRE**

Amplasament: Municipiul Baia Mare str. Victoriei nr.146, județul Maramureș

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblul existent, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de activitatea initială sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat se impun intervenții corective, pentru care a fost necesară elaborarea PUZ-ului având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infractionalității prin delimitarea si marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupuri de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- centru cultural- sportiv și de agrement;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele din clădirile colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUZ și normelor în vigoare cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
 - clădirile vor respecta aliniamentele existente de-a lungul străzii Victoriei;
 - în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura spațiu pentru racordarea căilor de acces.

- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente.

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

- conform PUZ și normelor în vigoare cu următoarele conditionari pentru zonele de extindere:
 - cladirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, în caz contrar se va obține acordul autentificat al vecinilor;
 - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri, în caz contrar se va obține acordul autentificat al vecinilor;
 - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.0** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul cladirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **3.0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependențelor și casei scării; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri, în caz contrar se va obține acordul autentificat al vecinilor ;

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

- conform PUZ și normelor în vigoare cu următoarele condiționări:
 - între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării, în caz contrar se va obține acordul autentificat al vecinilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun pentru mai multe clădiri prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform PUZ și normelor în vigoare
 - staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUZ cu următoarele conditionari:
 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.0** metri;
 - se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+ 4+M niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform PUZ cu următoarele conditionari:
 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform PUZ cu următoarele condiționări:
 - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.
 - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului rămas liber;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp** se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m**, din care soclu opac de circa **0.30 m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea înălțimea de **2.20 metri** și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim P+4+M = 40%

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

-CUT maxim P+4+M= 1.69

Coordonator urbanism

arh. Lukacs Elisabeta



arh. Ardelean Marius
ing. Tonea Danut
ing. th Câmpăan Iosif



Bilant teritorial				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
Locuinte si functii complementare	1225	7.93	4685	30.35
Instituti si servicii de interes public	0	0.00	1475	9.55
Zona mixta - platforma industriala, din care: unitati industriale/depozitare/comert, birouri - platforma carosabila, trotuare, parcuri	2522.5	16.34	1061	6.87
	9376	60.76	2034	13.18
Cai de comunicatie si transport	1097	7.10	2224	14.41
Spatii verzi, perdele de protectie	980	6.35	3451	22.36
Constructii tehnico - edilitare	230	1.49	210.5	1.36
Gospodarie comunală	0	0.00	290	1.88
Ape	0	0.00	0	0.00
Paduri	0	0.00	0	0.00
Destinatii speciale	0	0.00	0	0.00
Terenuri neproductive	0	0.00	0	0.00
Terenuri agricole	0	0.00	0	0.00
TOTAL	15430	100	15430	100

P.O.T. existent = 25% P.O.T. propus = 40%
C.U.T. existent = 0.54 C.U.T. propus = 1.69

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARI
VIZA PRE-NECHIMARE
Anexa la autorizația de construire
Nº 416/2007
Arhitect şef

- SPATIU VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CONSTRUCTII PROPUSE SPRE DESFIINTARE
- DRUM CU ACCES AUTO PERMIS NUMAI RIVERANILOR
- CICLATII AUTO
- BAZIN DE ACUMULARE A APEI FREATICE
- ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE

OMIDA COMIMPEX S.R.L CLUJ-NAPOCA str. GOVORA nr. 20				SC Neviro SRL str. Victoriei nr 164 si SC Korex SRL Blocuri de locuinte, zona cultural-sportiva si agrement, imprejurime			
proiectat	nume	semnat	scara	Reglementari urbanistice zonificare	FAZA: PUZ	pl nr. 2	
desenat	arh. Ardelean M.	st. arh. Tantau B.	1:500				
verificat	st. arh. Pascu I.R.	st. arh. Tonea D.	data 02/2007				
	st. arh. Miclaus B.I.	ing. Metea B.					