



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

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



HOTĂRÂREA NR.200/2011

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „PUZ - ZONĂ REZIDENȚIALĂ - str. Dealul Florilor” Baia Mare, beneficiari Mătăsarul Sergiu și Matieș Ioan Dănuț.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, Joi 23 iunie 2011

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare
- raportul de specialitate nr.219/2011 întocmit de Structura Arhitectului Șef - S.U.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ZONĂ REZIDENȚIALĂ- str. Dealul Florilor” Baia Mare, beneficiari Mătăsarul Sergiu și Matieș Ioan Dănuț, conform proiect nr.9/2010, întocmit de SC proiect M.G.H. SRL Baia Mare,

Având în vedere:

- solicitarea beneficiarilor Mătăsarul Sergiu și Matieș Ioan Dănuț, înregistrată cu nr.6148 din 09.04.2011,
- nota informativă a D.J.A.P.L.privind transparența decizională,
- raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelor potrivit Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificări și completări ulterioare
Se constată îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională,
- avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,
În conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5 lit. c și art. 115, alin. 1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ZONĂ REZIDENȚIALĂ - str. Dealul Florilor” Baia Mare, beneficiari Mătăsarul Sergiu și Matieș Ioan Dănuț , conform proiect nr.9/2010, întocmit de SC proiect M.G.H. SRL Baia Mare.

Art. 2. S.U.A.T. va răspunde de includerea P.U.Z. mai sus aprobat în P.U.G.

Art. 3. Valabilitatea P.U.Z. este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică la:

Primarul Municipiului Baia Mare
Arhitect- Șef
Instituția Prefectului- Județul Maramureș
Compartimentul Pregătire Elaborare Documente
Beneficiari

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PÎRVU LUDOVICA

CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	-

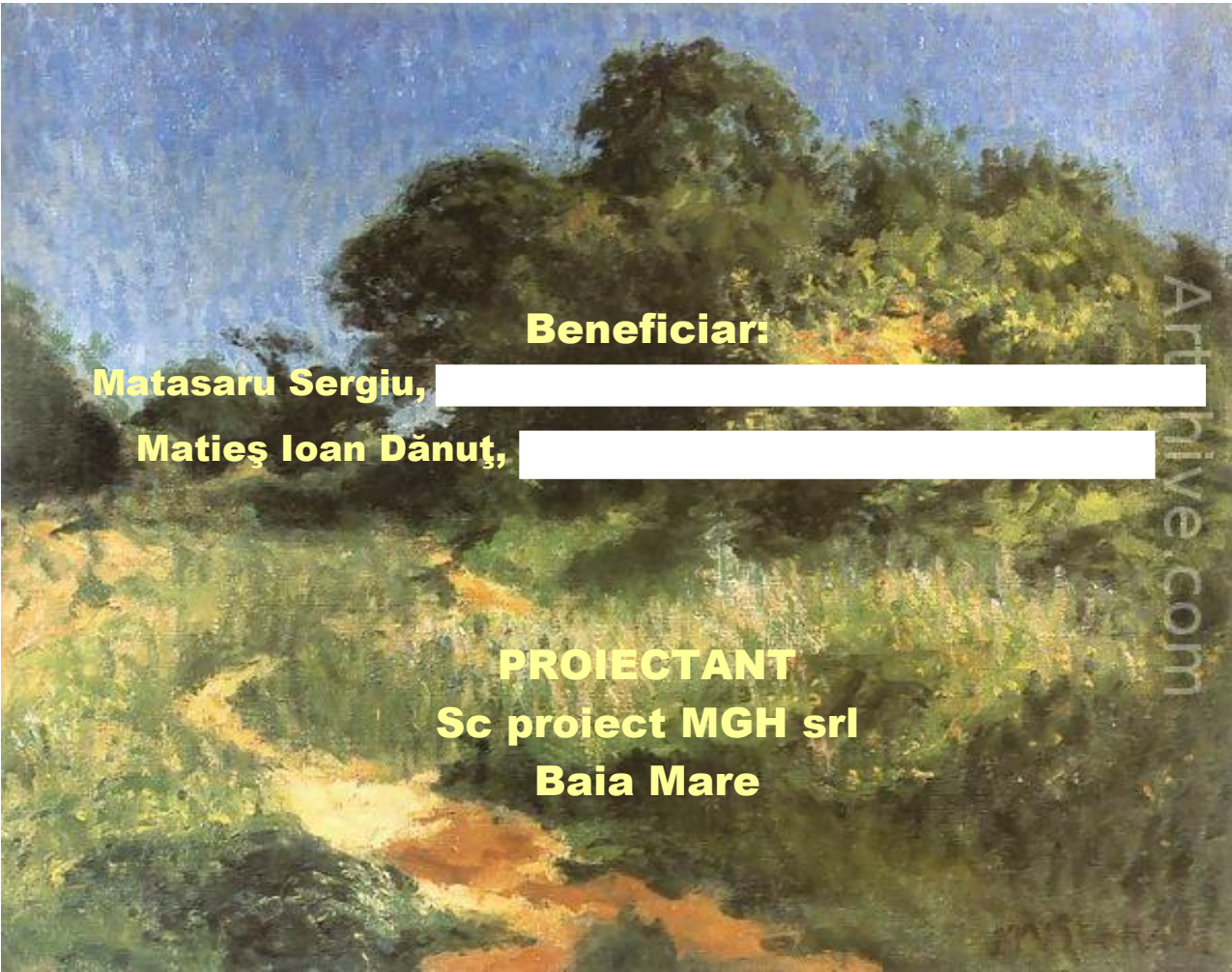


PROIECT
nr. 09/2010

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA

Str. Dealul Florilor

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT PUZ



Beneficiar:

Matasaru Sergiu, [redacted]

Matieș Ioan Dănuț, [redacted]

PROIECTANT
Sc proiect MGH srl
Baia Mare



L1b -SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

L 1b - subzona locuintelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti cu conditii speciale de constructibilitate, avand inaltimea maxima D+P+ 1 sau D+P+mansarda.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L1 - locuinte individuale in regim de construire izolat cu D+P+1 sau D+P+mansarda .

Se admite utilizarea podului pentru spatii utile cu conditia ca peretii exteriori perimetrali sa nu se ridice deasupra planseului de peste parter la acoperisurile in patru ape si inaltimea constructiei la streasina sa nu depaseasca 4,00m.

Se recomanda acoperisurile tip terasa inierbata

Se recomanda ca amplasarea cladirilor sa tina cat mai mult cont de forma si panta terenului in asa fel incat sa se reduca la minim volumul sapaturilor si al zidurilor de sprijin

Este obligatorie intocmirea studiilor geotehnice si masuratorilor topografice pentru orice constructie

Regimul de construire va fi numai izolat;

Inaltimea maxima recomandata este P + mansarda;

Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 1b - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu conditia ca peretii exteriori perimetrali sa nu se ridice deasupra planseului de peste parter la acoperisurile in patru ape si inaltimea constructiei la streasina sa nu depaseasca 4,00m.

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele;

- SE ADMITE UTILIZAREA TERENULUI PENTRU PRODUCTIE, AGRICOLA

- se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0 metri** .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 1b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L 1b - parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- parcela are suprafata minima de **1000** mp. si un front la strada de minim **15.0** m.;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0** m.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

- Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 15 in pentru cladiri izolate
- b) suprafata minima a parcelei de 1000 mp pentru cladiri amplasate izolat
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 1b - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0** metri, cu exceptia garajelor ce pot fi amplasate pe aliniament cu conditia ca fatada spre strada a garajului sa fie integrata in imprejmuire.

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

L 1b - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;

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

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

L 1b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **6.0** metri.

- se va respecta distanta minima de siguranta între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999**, unde nu este posibil se vor aplica măsuri compensatorii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;

- in dreptul acceselor pe parcele se vor amenaja platforme cu dimensiunile minime de 6,00m x 3,00m in afara partii carosabile a drumului public, platforme ce vor fi folosite si ca supralargiri de depasire.

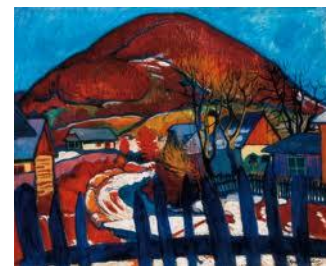
ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 1b - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 1b - inaltime maxima admisibila la cornise - **4.0** metri (P, P + M).

- L 1b** - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0 m.** cu centrul pe linia cornisei sau stresinii
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului, iar scurgerea apelor meteorice de pa acoperis se va face spre interiorul parcelei.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- L 1b** - cladirile noi sau modificarile / restructurile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 1b** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
 - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 1b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50 mp.**;
 - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- L 1b** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m**, din care un soclu opac de **0.30 m**. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L 1b** - POT maxim = **20% pentru constructiile D+P+1(M)**
- POT maxim = **25% pentru constructiile D+P**

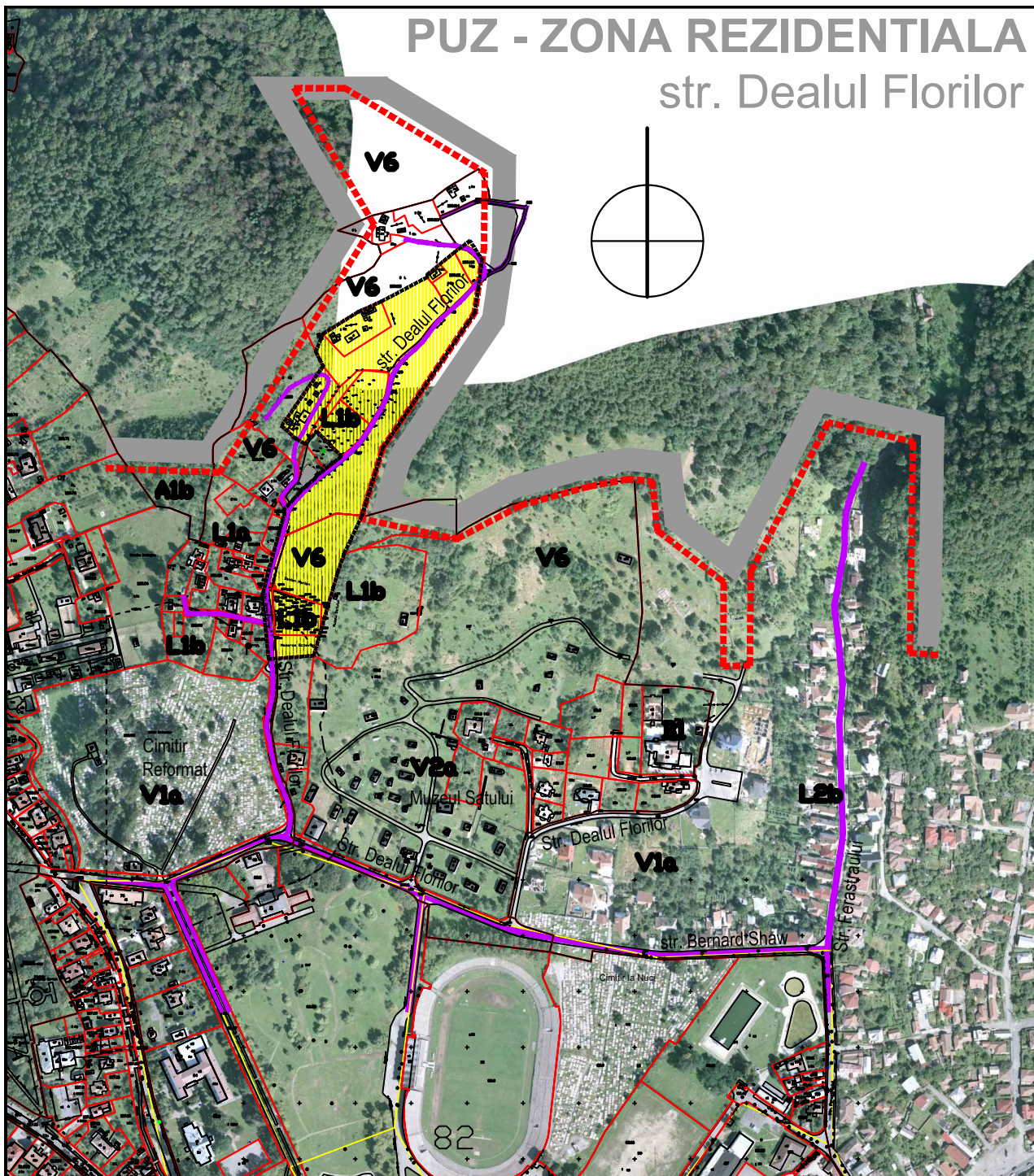
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L 1b** - CUT maxim pentru inaltime **P = 0.25mp.ADC/mp.teren**
- CUT maxim pentru inaltime **P+M = 0.4 mp.ADC/mp.teren**

Intocmit,
Arh. Horea Stoia

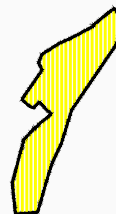
PUZ - ZONA REZIDENTIALA

str. Dealul Florilor



legenda

- limita intravilan
- limita PUZ
- drumuri
- zona de protectie cimitir
- limite parcele



ZONA STUDIATA

proiect **M.G.H. srl**
J 24/1813/2005
str.dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

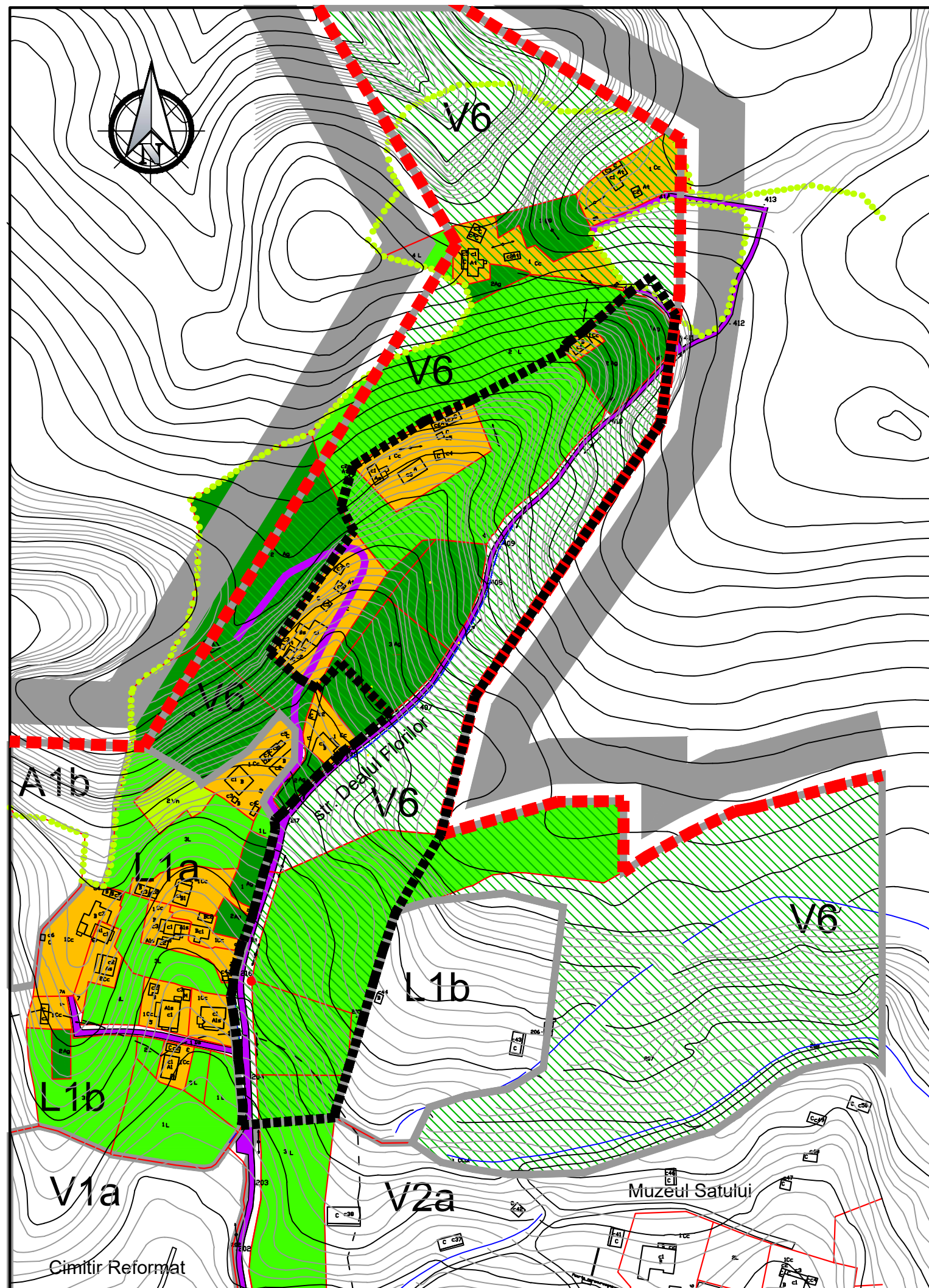
PUZ ZONA REZIDENTIALA
str. Dealul Florilor - Baia Mare
initiatori : MATASARU SERGIU
MATIES IOAN DANUT

pr. nr.
9/2010

SEF PROIECT	arh.STOIA H		1:5000
INTOCMIT	arh.STOIA H		
DESENAT	arh.STOIA H		11/2010

INCADRARE IN TERITORIU

A0



PUZ - ZONA REZIDENTIALA str. Dealul Florilor

legenda

- limita intravilan
- limita PUZ
- drumuri
- zona de protectie cimitir 50 m
- limite parcele
- limita padure

cladiri existente

CATEGORII DE FOLOSINTA

- Cc - curti constructii
- Ag - arabil, gradini
- Ds - drumuri
- L - livezi
- Vh - vie

FUNCTIUNI CONFORM PUG

- V6 - paduri de agrement

DISFUNCTIONALITATI

DRUM DE ACCES NEMODERNIZAT
RETEA DE CANALIZARE INEXISTENTA

proiect **M.G.H. srl**
J 24/1813/2005
str.dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

PUZ ZONA REZIDENTIALA
str. Dealul Florilor - Baia Mare
initiatori : MATASARU SERGIU
MATIES IOAN DANUT

pr. nr.
9/2010

SEF PROIECT	arh.STOIA H		1:2000
INTOCMIT	arh.STOIA H		
DESENAT	arh.STOIA H		11/2010

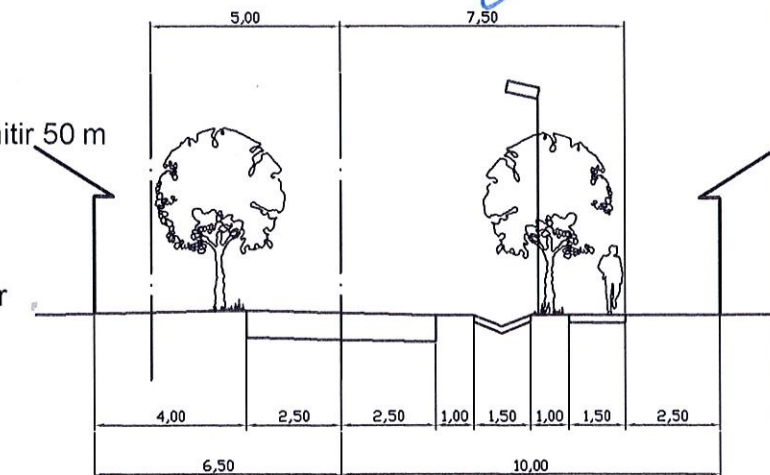
SITUATIA EXISTENTA

A1

PUZ - ZONA REZIDENTIALA str. Dealul Florilor

Jud. Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la Art. 112 dest./constr
Nr. 802 din 2011
Arhitect Şef

PROFIL TRANSVERSAL



legenda

- limita intravilan
- limita PUZ
- modernizare drum
- zona de protectie cimitir 50 m
- limite parcele
- limita padure
- alinierea constructiilor
- cladiri existente

ZONIFICARE

- L1a** - subzona locuintelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu conditii de constructibilitate obisnuite, avand inaltimea maxima P+1
- L1b** - subzona locuintelor individuale de tip semirural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti cu conditii speciale de constructibilitate, avand inaltimea maxima P+1 sau P+mansarda
- V1a** - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice
- V2a** - Muzeul satului
- V6** - Paduri de agrement

Indici urbanistici
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = 20% pentru constructiile D+P+1(M)
POT maxim = 25% pentru constructiile D+P

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim pentru inaltime P = 0.25mp.ADC/mp.teren
CUT maxim pentru inaltime P+M = 0.4 mp.ADC/mp.teren



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
constructii	780	1,85	8474	20,00
circulatii publice	1840	4,34	3365	8,00
paduri de agrement	39050	92,16	1180	2,80
alei si platforme in incinta	700	1,65	1500	3,55
zone verzi private	0	0,00	16764	62,35
zone verzi publice	0	0,00	1400	3,30
total	42370	100,00	42370	100,00

proiect **M.G.H.** srl
J 24/1813/2005
str.dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

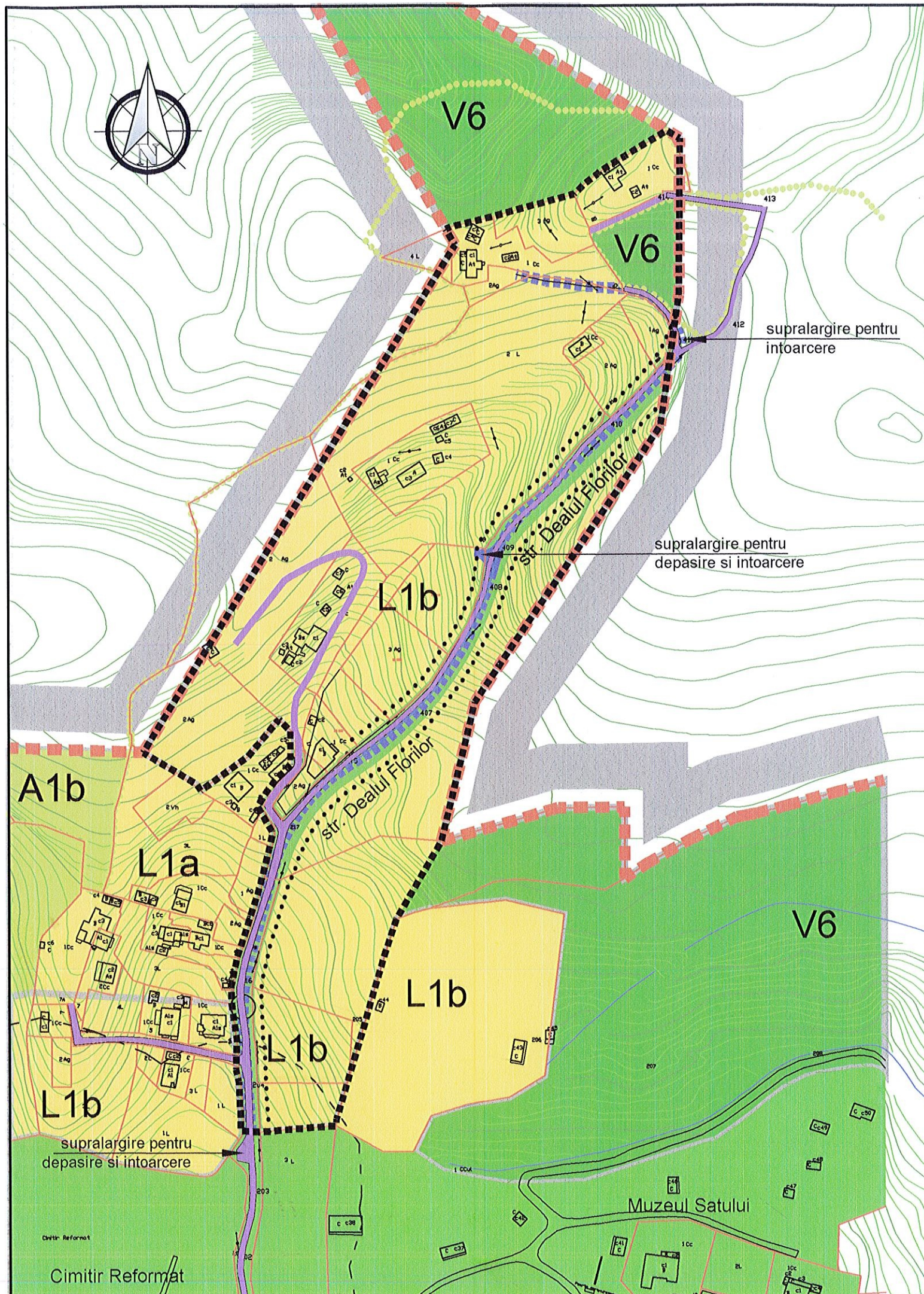
SEF PROIECT	arh.STOIA H	1:2000
INTOCMIT	arh.STOIA H	
DESENAT	arh.STOIA H	11/2010

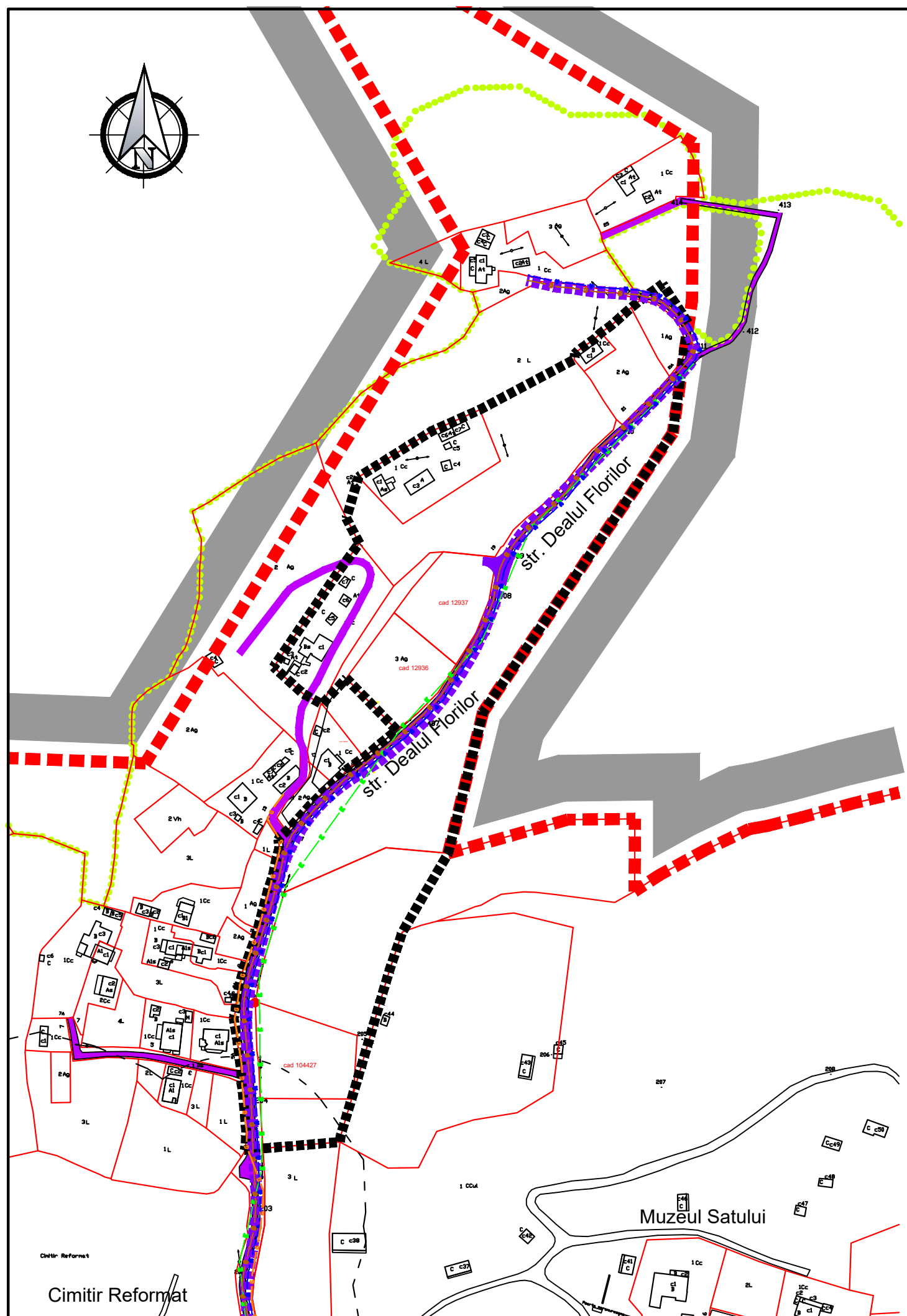
PUZ ZONA REZIDENTIALA
str. Dealul Florilor - Baia Mare
initiatori : MATASARU SERGIU
MATIES IOAN DANUT

pr. nr.
9/2010

REGLEMENTARI URBANISTICE -
ZONIFICARE

A2





PUZ - ZONA REZIDENTIALA **str. Dealul Florilor**

legenda

- limita intravilan
- limita PUZ
- drumuri
- zona de protectie cimitir 50 m
- limite parcele
- limita padure
- alinierea constructiilor
- cladiri existente
- E retea electrica existenta
- G retea gaz existenta
- A retea apa existenta
- c retea canalizare propusa

NOTA

etapa1 - bazine vidanjabile etanse amplasate la min 10m fata de locuinte
etapa2 - racordarea bazinelor la reseaua de canalizare manajera stradala

proiect **M.G.H. srl**
J 24/1813/2005
str.dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

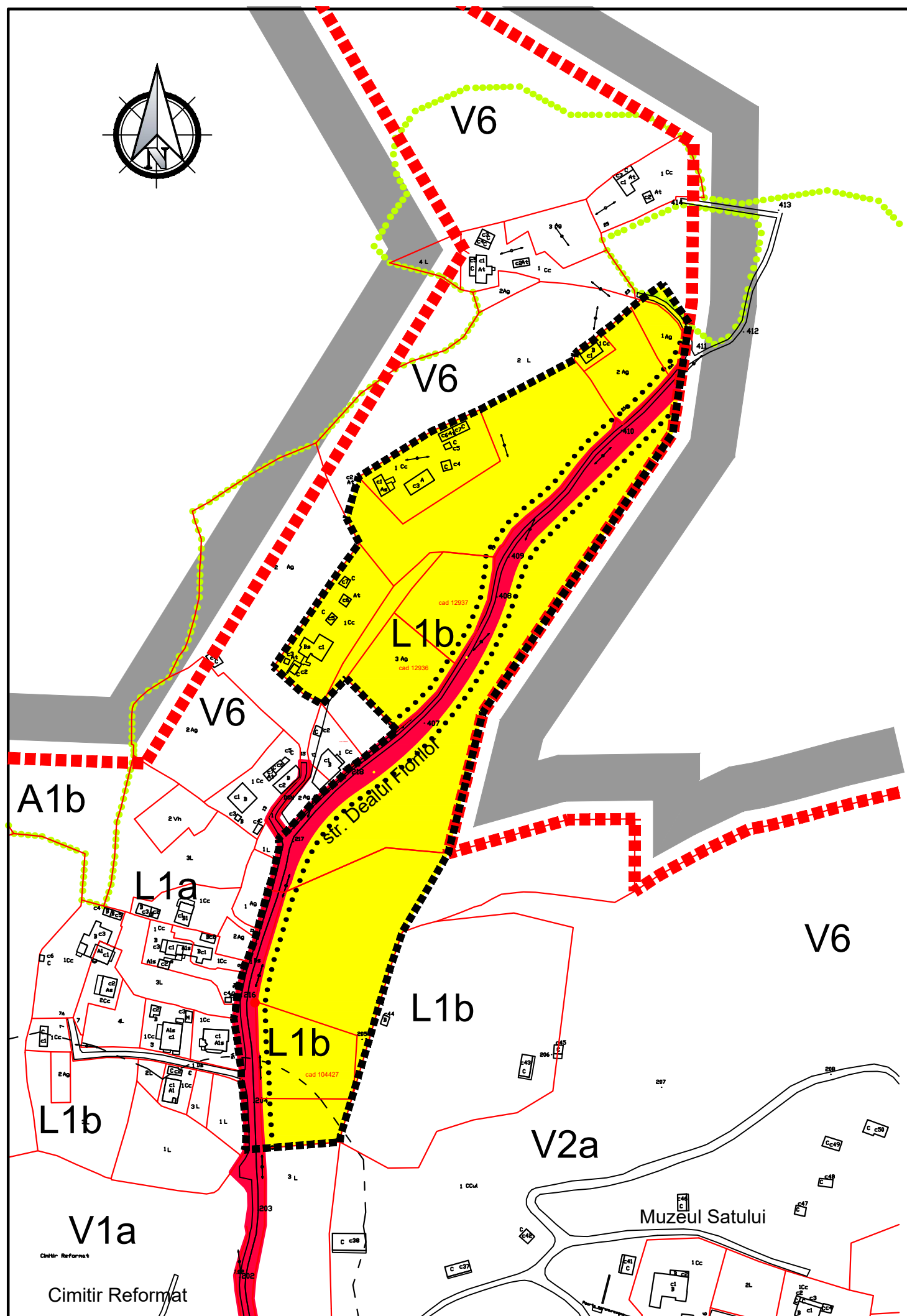
PUZ ZONA REZIDENTIALA
str. Dealul Florilor - Baia Mare
initiatori : MATASARU SERGIU
MATIES IOAN DANUT

pr. nr.
9/2010

SEF PROIECT	arh.STOIA H		1:2000
INTOCMIT	arh.STOIA H		
DESENAT	arh.STOIA H		11/2010

REGLEMENTARI - ACHIPAREA
EDILITARA

A3



PUZ - ZONA REZIDENTIALA str. Dealul Florilor

legenda

- limita intravilan
- limita PUZ
- drumuri
- zona de protectie cimitir 50 m
- limite parcele
- limita padure
- alinierea constructiilor
- cladiri existente
- terenuri proprietate publica
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- 1 modernizare drum de acces
drum de categoria a IV-a de folosinta locala cu latimea de 5,00m
si supralargiri pentru depasire
- 2 modernizare retele edilitare prin completarea cu retea de canalizare

proiect M.G.H. srl J 24/1813/2005 str.dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare				PUZ ZONA REZIDENTIALA str. Dealul Florilor - Baia Mare initiatori : MATASARU SERGIU MATIES IOAN DANUT		pr. nr. 9/2010
SEF PROIECT	arh.STOIA H		1:2000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		A4
INTOCMIT	arh.STOIA H					
DESENAT	arh.STOIA H		11/2010			