



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: primar@baia marecity.ro



HOTĂRÂREA NR.392/2011

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „ZONĂ DE LOCUINȚE” str. Chioarului, str.Mihai Eminescu, str.Vrancei , conform proiect nr.69/2011, întocmit de SC” T & T CREATOR” S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, marți 20 decembrie 2011

Examinând :

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare
- raportul de specialitate înregistrat sub nr.496/2011 întocmit de Structura Arhitect- Șef - S.U.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „ ZONĂ DE LOCUINȚE” str. Chioarului, str.Mihai Eminescu, str.Vrancei, conform proiect nr.69/2011, întocmit de SC T & T CREATOR SRL, Dej, jud.Cluj,

Având în vedere::

- consultarea publicului: prin anunțul din data de 16.08.2011 dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului urbanistic de detaliu și de consultare asupra propunerilor preliminare, 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”,
- solicitarea inițiatorilor: Ilea Ioan, Medan Dorin, Botiș Gabriel, Man Cristian Gheorghe, Nechita Ioan Dorin, Mărginean Codruț Cătălin, Rasztoczky Camelia, Jurj Vasile, Cociș Daniel,
- raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările 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 „ZONĂ DE LOCUINȚE” str. Chioarului, str.Mihai Eminescu, str.Vrancei, conform proiect nr.69/2011,întocmit de S.C”T. & T CREATOR” SRL, Dej, jud.Cluj.

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

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SELEJAN DINUCA***

***CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD***

<i>Total consilieri</i>	<i>23</i>
<i>Prezenți</i>	<i>21</i>
<i>Pentru</i>	<i>20</i>
<i>Impotrivă</i>	<i>1</i>
<i>Abțineri</i>	<i>-</i>

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN ZONA LOCUINTE

1. INTRODUCERE

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

-LEGEA nr. 50/1994 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si Ordinul 91/1990 al MLPAT

- Formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, prevazute la art.2, aliniatul 2, si lit. 6 alin. 1, din Legea nr. 50/1991, anexa la "Monitorul Oficial" nr. 228/14.11.1991

-Hotararea Guvernului Romaniei pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Monitorul Oficial nr. 149/16.07.1996

- Metodologia cadru (elaborata de URBAN PROIECT) vizand Regulamentul local de urbanism 5/1994.

-LEGEA 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : PLAN URBANISTIC ZONAL
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiari: ILEA IOAN, MEDAN DORIN, BOTIS GABRIEL, MAN CRISTIAN
 GHEORGHE, NECHITA IOAN DORIN, MARGINEANU CODRUT
 CATALIN, RASZTOCZKY CAMELIA, JURJ VASILE, COCIS
 DANIEL

Proiectant: S.C. T & T CREATOR S.R.L. DEJ

OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are drept obiect Regulamentul local de urbanism, ce a fost elaborat pe baza prevederilor Legii 50/1991 si ordinul MLPAT nr. 9/1991, Legii 33/1994, respectand in totalitate Hotararea Guvernului Romaniei nr. 149/16 iulie 1996 pentru aprobarea "Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice precum si regulamentele locale de urbanism. Planurile generale de urbanim si regulamentele locale de

urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul general de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile cuprinse in zona studiata in P.U.Z. Regulamentul local de urbanism, prezentat in continuare, detaliaza parte din articolele Regulamentului general, conform specificului localitatii si a caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta (UTR).

SURSE DOCUMENTARE, BAZA TOPOGRAFICA

In cadrul regulamentului au fost preluate solutiile si reglementarile cuprinse in documentatiile de urbanism elaborate anterior P.U.Z

- P.U.G. municipiul Baia Mare - elaborat de Arhitext Intelsoft.
- Studiu geotehnic, ridicare topografica.

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN MUNICIPIULUI BAI A MARE

Principalele criterii de impartire a teritoriului studiat al municipiului in zone functionale au fost urmatoarele:

- functiunea predominanta a zonei;
- limitele naturale si fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape, cai ferate, etc.);
- omogenitatea zonei.

3. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL

- SUBZONELOR FUNCTIONALE

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE SI SUBZONE

L2.c - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxim P+2

.

GENERALITATI - Caracterul zonei

Funciunea predominanta : LOUIREA

Zona de locuit va avea si in perspectiva, ca si in situatia existenta, ponderea principala in cadrul zonelor functionale ale orasului.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise

-locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu;

-echipamente publice specifice zonei rezidentiale;

-scururi publice.

Utilizari admise cu conditii

-este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: spatii joaca pentru copii , servicii medicale

-in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditii de constuibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;

-anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-constructii provizorii de orice natura (chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere situate pe caile si spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame);

-instalarea in curti a panourilor pentru reclame;

-depozitare en-gros;

-statii de intretinere auto;

-depozitari de materiale re folosibile;

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

-statii de betonare;

-autobaze;

-statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini;

-spalatorii chimice;

-orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.

Pentru L2.c. - parcela se considera construabila daca are suprafata de 500 mp, si un front la strada de minim 12,00 m.

Se interzic lotizari avand frontul la strada mai mic de 12 m.

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce indeplinesc urmatoarele conditii:

(1) - dimensiuni minime:

a. sa aiba o suprafata minima de parcela de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv de minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

b. sa aiba un front la strada de :

- minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite;

- minimum 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate.

c. in cazul parcelelor de colt, situat la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate - cu un calcan), respectiv de 15,00 m (in cazul locuintelor izolate - cu patru fatade).

(2)-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu aceasta;

-o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

-pe parcelele necontruibile, sub 150 mp, conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui P.U.D. insotit de ilustrare de arhitectura, care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

Conditile de mai sus se aplica parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3,00 m.

-se va respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale

-Inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala , din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus .

AMPLASAREA CONSTURTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de o limita laterala a parcelei cu minim 3,00 m , iar fata de celalta se vor respecta prevederile Codului Civil

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;

-in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

-distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 6,00m.

CIRCULATII SI ACCESE

-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 3,50 m latime.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati 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.

- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.
- este obligatorie asigurarea de accese pietonale, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiectului.
- acesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții.
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (cazul unei parcele colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.
- în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 7,00 m cu centrul pe linia cornisei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m)
- înălțimea maximă admisibilă la cornisa 10,00 metri (P+2).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- clădirile noi sau modificate/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

POT maxim = 35%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

-raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiilor tehnice sau spațiile destinate

protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, traseelor deschise și neacoperite, teraselor și sopertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp.teren

ECHIPAREA EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se vor asigura spații verzi în interiorul parcelelor, minim 20% din suprafața terenului

împrejmuiri: - gardurile spre stradă vor avea o înălțime de maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Intocmit,
Arh. Valentina Turcu

