



HOTĂRÂREA NR.435/2012

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul Complex rezidențial „Dealul Groșilor Sud” – locuințe P+1+M, str. Mihai Eminescu, Baia Mare, beneficiari Găvrilaș Adrian Traian și Găvrilaș Linda Cris-tina, conform proiect 223 – 446/2011, întocmit de SC „Project M.” SRL Baia Mare.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, joi, 29 noiembrie 2012

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare;
- raportul de specialitate nr.499 /2012 întocmit de Structura Arhitectului Șef - serviciul S.U.A.T., prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul **Complex rezidențial „Dealul Groșilor Sud” – locuințe P+1+M**, str. Mihai Eminescu, Baia Mare, beneficiari Găvrilaș Adrian Traian și Găvrilaș Linda Cristina, conform proiect 223 – 446/2011, întocmit de SC „Project M.” SRL Baia Mare.

Având în vedere :

- solicitarea beneficiarilor Găvrilaș Adrian Traian și Găvrilaș Linda Cristina,, înregistrată cu nr. 13434 din 10.05.2012, -
- consultarea publicului prin anunțul din data 10.10.2012 dat de Primăria Municipiului Baia Mare asupra propunerilor preliminare, în conformitate cu H.C.L. nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,

Constatând îndeplinite prevederile Legii nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică,

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

Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

Potrivit competențelor conferite de dispozițiile 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 **Complex rezidențial „Dealul Groșilor Sud” – locuințe P+1+M**, str. Mihai Eminescu, Baia Mare, beneficiari Găvrilaș Adrian Traian și Găvrilaș Linda Cristina, conform proiect 223 – 446/2011,, întocmit de SC „Project M.” 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
- Structura Arhitectului Șef- S.U.A.T.,
- Instituția Prefectului- Județul Maramureș
- Compartimentul Pregătire și Elaborare Documente
- Beneficiari

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BOTA CĂLIN***

***CONTRASEMNAT
SECRETAR
BRAD RODICA***

<i>Total consilieri</i>	<i>23</i>
<i>Prezenți</i>	<i>19</i>
<i>Pentru</i>	<i>18</i>
<i>Impotrivă</i>	<i>-</i>
<i>Abțineri</i>	<i>1</i>

- asigurarea suportului regulamentar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele amplasate în zone care nu necesită studii aprofundate
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică
- respingerea unor solicitări de construire ce contravin prevederilor P.U.G. aprobat
- declanșarea elaborării unor planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) necesare detalierii unor zone, respectiv a unor amplasamente.

Intravilanul figurat pe planșa “Reglementări urbanistice – zonificare” din P.U.Z. și aprobat conform legii se va materializa în teren prin bornare conform prevederilor Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR.

2.1.PRINCIPII GENERALE.

2.1.1. Rolul Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajarea teritoriului sau, după caz planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă configurația parcelelor natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

2.1.1. Domeniu de aplicare.

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Se exceptează de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul general de urbanism are o dublă utilitate:

- fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele acestui regulament general de urbanism, aplicându-se diferențiat în funcție de condițiile fiecărei localități sau zone ale acesteia.
- stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, **prin aplicarea directă** și corelată a regurilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

L.1, L2 – SUBZONE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- **L 1, L2 – subzone locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2**

SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- fără obiect –

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 1, L 2 – locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P+1, P+2

1. – nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2. – regimul de construire va fi numai izolat;
3. – se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
4. – lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **18.0 m**.
5. – raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1.0**;
6. – înălțimea maximă recomandată este de P+1, P+2
7. – se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
8. – plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L 1, L 2 – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin pro-

gramul de activitate;

- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 1, L 2 – parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **500 mp**. Și un front la stradă de minim **12.0 m**;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1, L 2 – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**.

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

L 1, L 2 – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0 metri**;

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

L 1, L 2 – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

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

L 1, L 2 – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 1, L 2 – parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecina-

te de minim 3.0 metri lățime.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 1, L 2 – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 1, L 2 – înălțimea acoprișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei;

- înălțimea axelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m.)

L 1, L 2 – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10.0 metri (P+2)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 1, L 2 – clădirile noi sau modificările / 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 acopriș din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L 1, L 2 – toate clădirile vor fi racordate la tețele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente 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;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 1, L 2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 100 mp.;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L 1, L 2 – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 1, L 2 – POT maxim = 35%

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

L 1, L 2 – CUT maxim = 0.9 mp. ADC/mp. Teren

D 1 – SUBZONE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- **D 1, – subzonă funcțiunilor dotări**

SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare consultanță;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, cofetării, cafenele;
- spații de cazare;
- spații de agrement-recuperare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

D 1 – dotări, în regim de construire izolat cu P+1 până la P+3

1. – toate clădirile vor avea parterul orientat spre zona de acces, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent, sau conform programului de funcționare.
2. – regimul de construire va fi numai izolat;
3. – se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
4. – lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **30.0 m**.
6. – înălțimea maximă recomandată este de P+1, până la P+3
7. – se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **40%**;
8. – plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L 1 – se interzic următoarele utilizări:

- construcții provizorii de orice natură;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil

din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

D 1 – parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **2 000 mp.** Și un front la stradă de minim **25.0 m;**

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

D 1 – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **10.0 metri.**

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

D 1 – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0 metri;**

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

D 1 – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri.**

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

D 1 – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0 metri.**

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

D 1 – parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0 metri lățime.**

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

D 1 – staționarea autovehiculelor se admite în afara circulațiilor publice numai în interiorul parcelei, în parcurile special amenajate.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 1 – înălțimea acoperișului nu va depăși **25.0 m.** de linia cornișei;

- înălțimea axelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m.)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

D 1 – clădirile noi sau modificările / 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 acopriș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

D 1 – toate clădirile vor fi racordate la tețelele 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;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

D 1 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă decorative și va reprezenta cel puțin 20% din suprafața terenului liber;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 100 mp.;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

D 1 – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

D 1 – POT maxim = (0%)

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

D 1 – CUT maxim = 2.2 mp. ADC/mp. Teren

Baia Mare
31.08.2011



Întocmit
arh. Ștefănescu Petre Iulian





LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATII
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- SI AMENAJARI AFERENTE
- SPATII VERZI
- TERENURI LIBERE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE



GRAD DE OCUPARE A TERENULUI

POT= 7209,47mpAc x100 = 24,678%

CUT= 12049,53mpAd = 0,443

BILANT TERITORIAL PROPU

Simbol	Teritoriul considerat	Suprafata mp	% din total teritoriu
ST	TOTAL TERITORIUL CONSIDERAT din care	29713,36	100,00 %
SI	CLADIRI DE LOCUIT	2870,03	9,62 %
SD	UNITATI SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	367,87	1,26 %
SI	UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITATE	—	—
SD	CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	—	—
SG	GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	—	—
SV	SPATII VERZI	22003,89	73,32 %
SI	TERENURI DE JOACA SI SPORT	—	—
SP	PLATFORME, PARCAJE SI GARAJE	560,00	1,92 %
SC	CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	3411,57	11,68 %
SF	DRUMURI FORESTIERE	—	—
SA	APR	—	—
SP	PADURI	—	—
Sm	TERENURI NEPRODUCATIVE	—	—



SOCIETATEA COMERCIALA PROJECT M. S.R.L.	DENUMIREA PROIECTULUI COMPLEX REZIDENTIAL str. M. Eminescu-DN 18B, nr. F.N. Baia Mare, jud. Maramures	PROIECT NR 223-446 2011
NUMELE SEMNATURA	BENEFICIAR: GAVRILAS TEANAI SI LINDA CRISTINA FAZA: P.U.Z.	

