



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.baia mare.ro, e-mail: primar@baia mare.ro



HOTĂRÂREA NR. 474/2012

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "ZONĂ REZIDENȚIALĂ", strada CIOCÂRLIEI, inițiator SC TELRO SRL, conform proiectului nr. 11/2010, întocmit de SC PROIECT MGH SRL.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, joi 20 decembrie 2012

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare;
- raportul de specialitate nr. 518/2012 promovat de SATU, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "ZONĂ REZIDENȚIALĂ", strada CIOCÂRLIEI, inițiator SC TELRO SRL, conform proiectului nr. 11/2010, întocmit de SC PROIECT MGH SRL.

Având în vedere :

- Solicitarea SC TELRO SRL, înregistrată cu nr. 29101/29.10.2012 .
- consultarea publicului prin anunțul din data 05.04.2012 dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului urbanistic zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare, în conformitate cu HCL 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
- 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
- Constatând îndeplinite prevederile Legii nr.52/2003, privind transparența decizională
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții- republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Avizul secretarului municipiului Baia Mare
- Potrivit competențelor conferite de 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", strada CIOCÂRLIEI, inițiator SC TELRO SRL, conform proiectului nr. 11/2010, întocmit de SC PROIECT MGH SRL.

Art.2 - S.A.T.U. va răspunde de includerea P.U.Z. mai sus aprobat în P.U.G. al Municipiului Baia Mare.

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

Art. 4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Baia Mare
- Compartimentului Pregătire, Elaborare Documente
- Instituției Prefectului Județului Maramureș
- S.A.T.U.
- Beneficiarilor

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CÂMPAN MIHAELA**



**CONTRASEMNAT
SECRETAR
BRAD RODICA**



<i>Total consilieri</i>	23
<i>Prezenți</i>	22
<i>Pentru</i>	22
<i>Impotrivă</i>	-
<i>Abțineri</i>	-

P R O I E C T
nr. 11/2010

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA

Str. Ciocarliei

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT PUZ

initiator :
Sc telro srl - Baia Mare

PROIECTANT
Sc proiect MGH srl
Baia Mare

10/2012

L3b - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din urmatoarea unitate de referinta,

L 3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim D+P+1+mansarda, D+P+2 si acoperis terasa (terasa inierbata), situate in arii cu conditii de constructibilitate dificile;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE****L 3b**

- locuinte individuale
- locuinte colective mici
- foisoare de gradina, anexe gospodaresti

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**L 3b**

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale, si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp ADC** si sa nu genereze transporturi grele;
- pensiuni turistice cu max 20 de locuri de cazare.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.
- zona constructibila cu aviz geotehnic de amplasament si verificare a proiectelor la exigenta Af - Rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ;

Restricții:

Tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia.

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă.

Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului.

Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel.

În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în rigole.

Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupa repede.

Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.

Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților.

„umplerea” ravenelor existente pe taluz.

Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albie amenajate.

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 3b

- 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 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- 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;
- orice 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L 3b

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

Locuinte individuale

- parcela are suprafata minima de **600 mp**;

Locuinte colective mici *cu max. 4-6 apartamente*

- parcela are suprafata minima de **1000 mp**;

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 3b

- cladirile se vor retrage de la aliniament dupa cum urmeaza
 - min. 5,00m si maxim 10m fata de axul strazii propuse "A"
 - min. 3,00m si maxim 8m fata de aliniament la strada Sanatatii
 - constructiile vor respecta distanta de protectie de 50m fata de cladirea spitalului de pneumoftiziologie
 - garajele se pot amplasa pe aliniament cu conditia incadrarii portii de acces acestuia in ansamblul imprejmuirii spre strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

L 3b

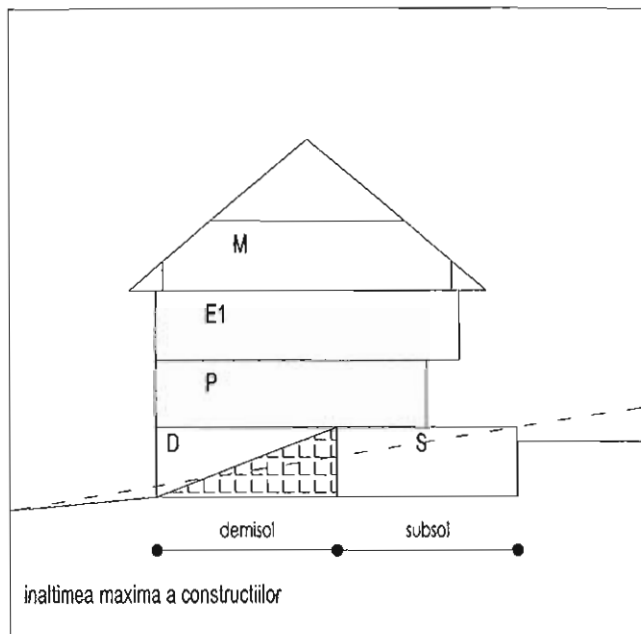
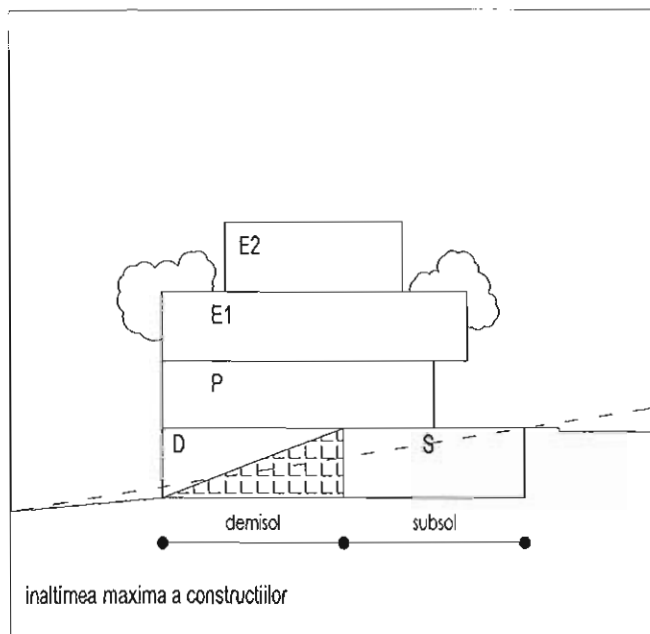
- cladirile se vor retrage fata de limitele parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de **5.0 metri** si vor pastra o distanta de min **6m** fata de cladirile invecinate. In cazul in care nu se poate respecta distanta de 6m intre cladiri se vor prevedea pereti antifoc.
- constructiile se vor amplasa si configura in asa fel incat umbra proiectata sa nu depasasca pe parcela invecinata umbra proiectata a imprejmuirii
- extinderea cladirilor existente este permisa numai in conditiile respectarii distantei de 6m intre cladiri, indiferent de parcela pe care se afla.
- la amplasarea constructiilor se vor respecta distantele de siguranta prevazute de Normativul de siguranta la foc a constructiilor P - 118 (tabel 2.2.2.)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 3b

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **D+P+1 si mansarda**, sau **D+P+2** parțial (etaj retras) **cu acoperiș terasă**
- la clădirile amplasate pe terenuri cu panta mai mare de 15%, regimul de înălțime se consideră față de verticala locului*
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate cu nivele retrase.

*VERTICALA LOCULUI = DIRECȚIE DETERMINATĂ DE POZIȚIA FIRULUI CU PLUMB AFLAT ÎN STARE DE ECHILIBRU ÎNTR-UN PUNCT DAT



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 3b

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- la învelitoarea acoperișului pe șarpanta se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, învelitorilor tip "ondulin" și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L 3b

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- pe strada "A" se prevăd hidranți de incendiu după cum urmează:
un hidrant la intersecția strazii "A" cu strada Ciocariei, un hidrant la intersecția strazii "A" cu strada Sanatații și un hidrant pe strada "A" la jumătatea distanței dintre cele două intersecții.
- rețeaua de canalizare se poate realiza etapizat
etapa1 - bazine vidanjabile etanșe amplasate la min 10m față de locuințe
etapa2 - racordarea bazinelor la rețeaua de canalizare manajera stradală
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L 3b

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- suprafetele de teren din afara zonelor edificabile se vor trata ca spatii verzi plantate cu cel putin un arbore la fiecare 50 mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L 3b

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.
- garajele amplasate pe aliniament se vor incadra in ansamblul imprejmuirii spre strada.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 3b

Procentul de Ocupare a Terenului (POT – care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața si suprafața terenului considerat.

- POT maxim = 30%

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

L 3b

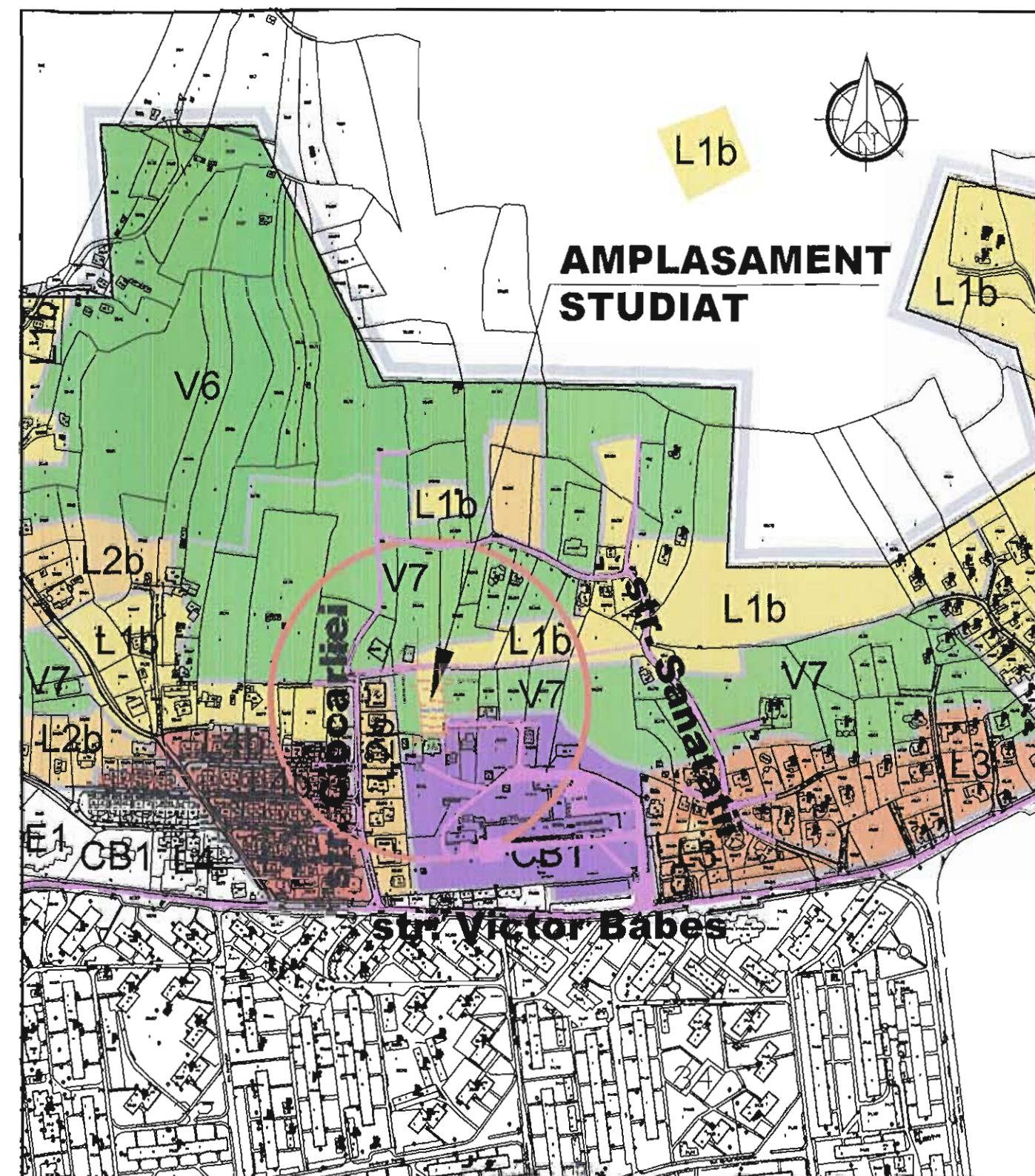
Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Partile de constructie care asapoștesc garaje si funcțiuni tehnice nu se vor lua in calcul la determinarea coeficientului de utilizare a terenului

- CUT maxim pentru inaltime D+P+2 partial(etaj retras)= 0.8 mp.ADC/mp.teren

Intocmit,
Arh. Horea Stoia

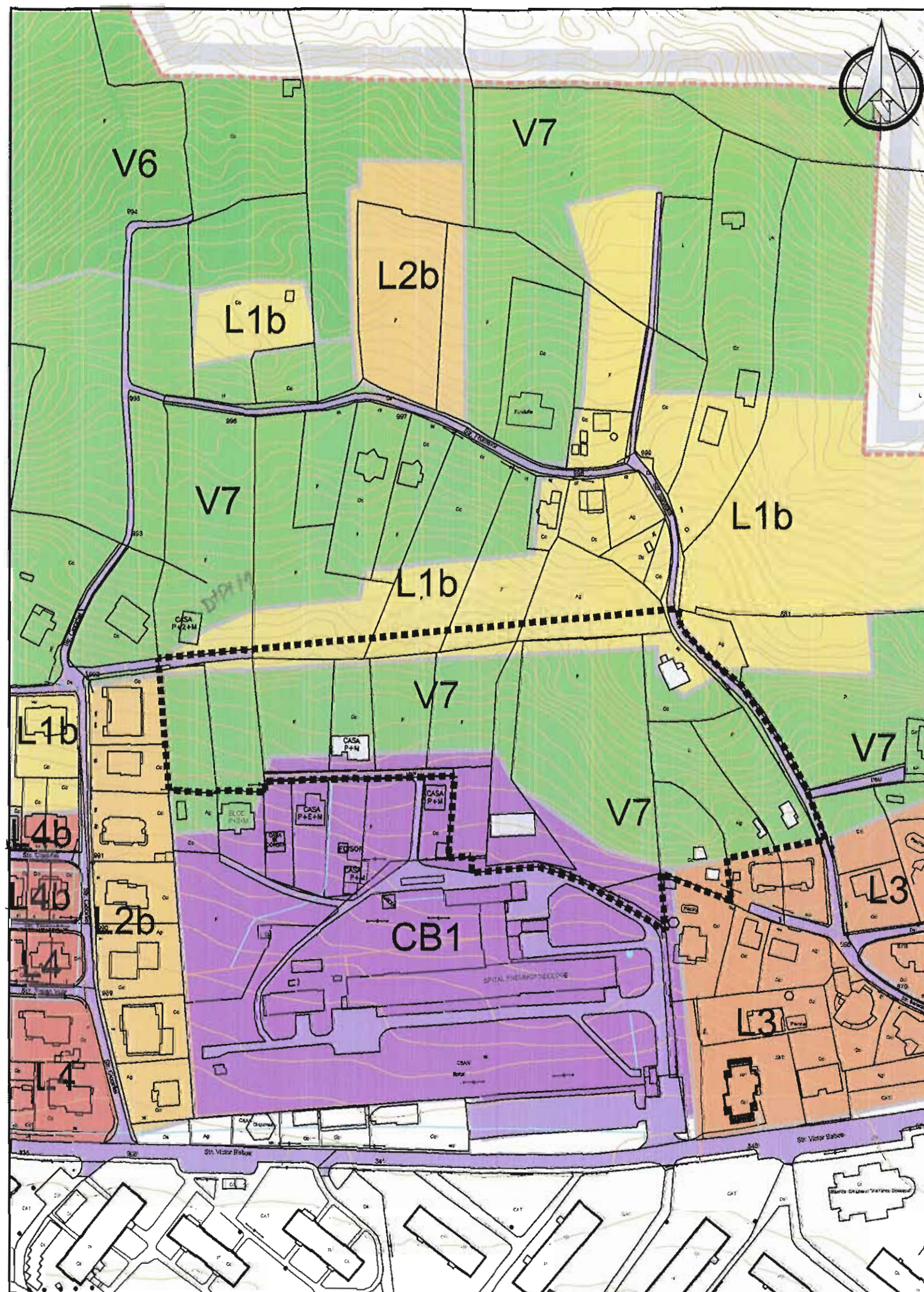




PUZ 828
 Jud. Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Vizat spre neschimbare
 Anexă la Aut. de Constr.
 Nr. 175 din 2012
 Arhitect Șef



proiect M.G.H. srl J 24/1813/2005 str.dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare			PUZ ZONA REZIDENTIALA str. Ciocarliei - Baia Mare initiator : sc TELRO srl	pr. nr. 11/2010
SEF PROIECT	arh.STOIA H	1:5000	INCADRARE IN TERITORIU	A0
INTOCMIT	arh.STOIA H	11/2010		
DESENAT	arh.STOIA H			



PUZ - ZONA REZIDENTIALA str. Ciocarliei

legenda

- LIMITA INTRAVILAN
- limita PUZ
- strazi existente
- limite parcele
- cladiri existente

FUNCTIUNI CONFORM PUG

- V7 - Paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor
 - L1b - 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 P sau P+mansarda
 - L2 b - Subzona locuintelor individuale situate pe versanti slab construiti, cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P +1;
 - L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
 - CB 1 - subzone dispersate existente
- CB- ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA .
CB 1 - subzone dispersate existente

DISFUNCTIONALITATI
DRUMURI DE ACCES NEMODERNIZATE
RETELE EDILITARE INSUFICIENTE

PUZ 828
Municipalitatea Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la Act. de Constr.
Nr. 674 din 2012
Arhitect Șef



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



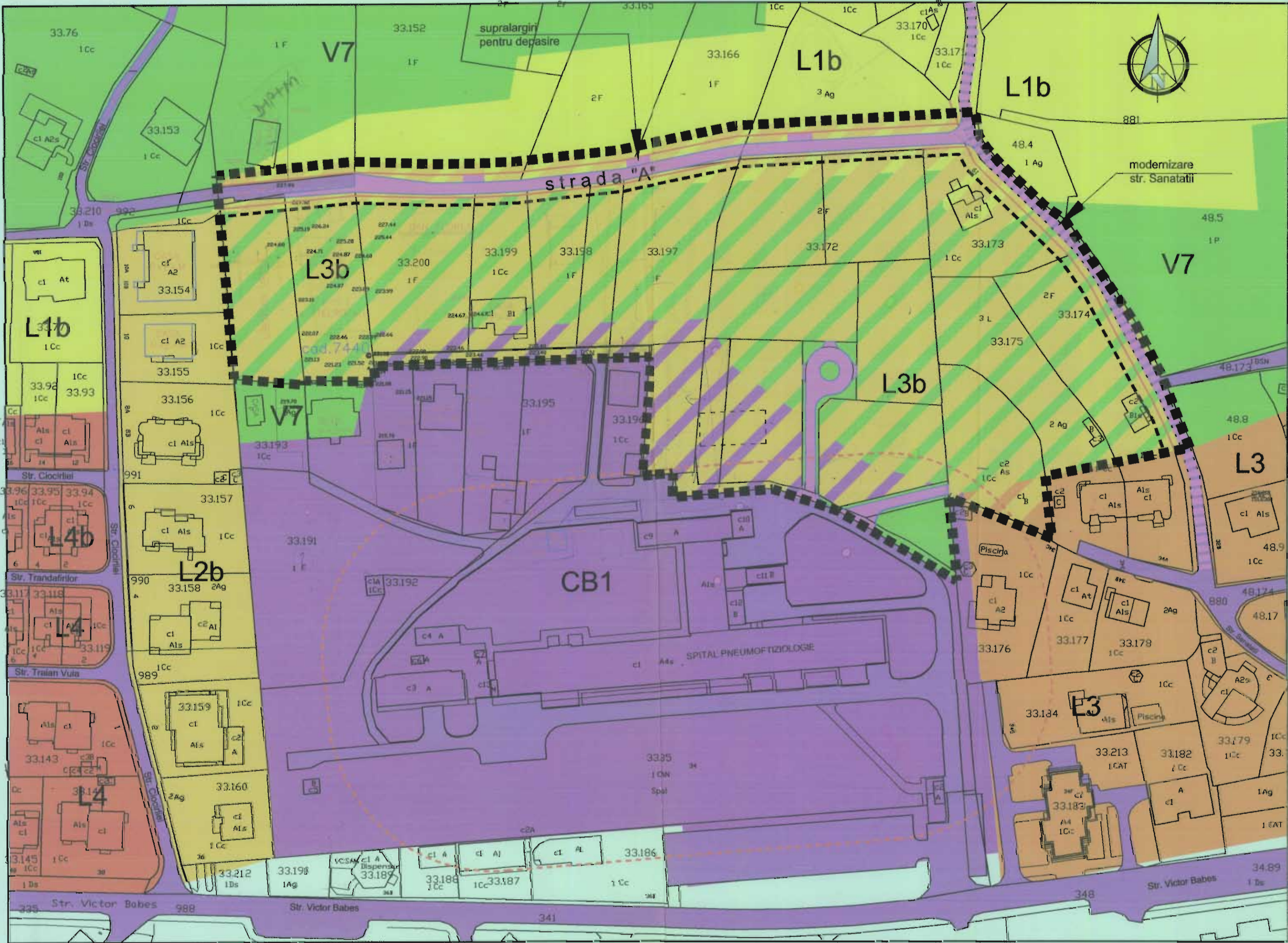
PUZ ZONA REZIDENTIALA
str. Ciocarliei - Baia Mare
Initiator : sc TELRO srl

pr. nr.
11/2010

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

SITUATIA EXISTENTA

A1



PUZ - ZONA REZIDENTIALA
str. Ciocarliei

legenda

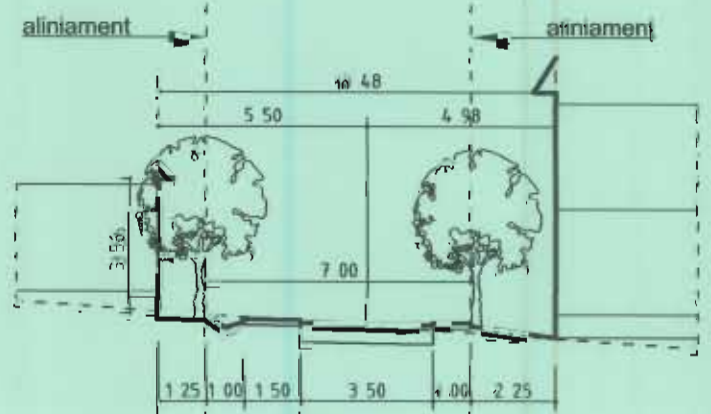
- limita PUZ
- strazi existente
- drumuri propuse (strada "A" legatura intre str. Ciocarliei si str. Sanatatii)
- aliniament
- alinierea constructiilor
- cladiri existente

ZONE FUNCTIONALE

L3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim G+P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate in zone cu conditii fizice de constructibilitate

zona de protectie spitale de pneumoftiziologie 50m

POT max = 30%
CUT max = 0,8

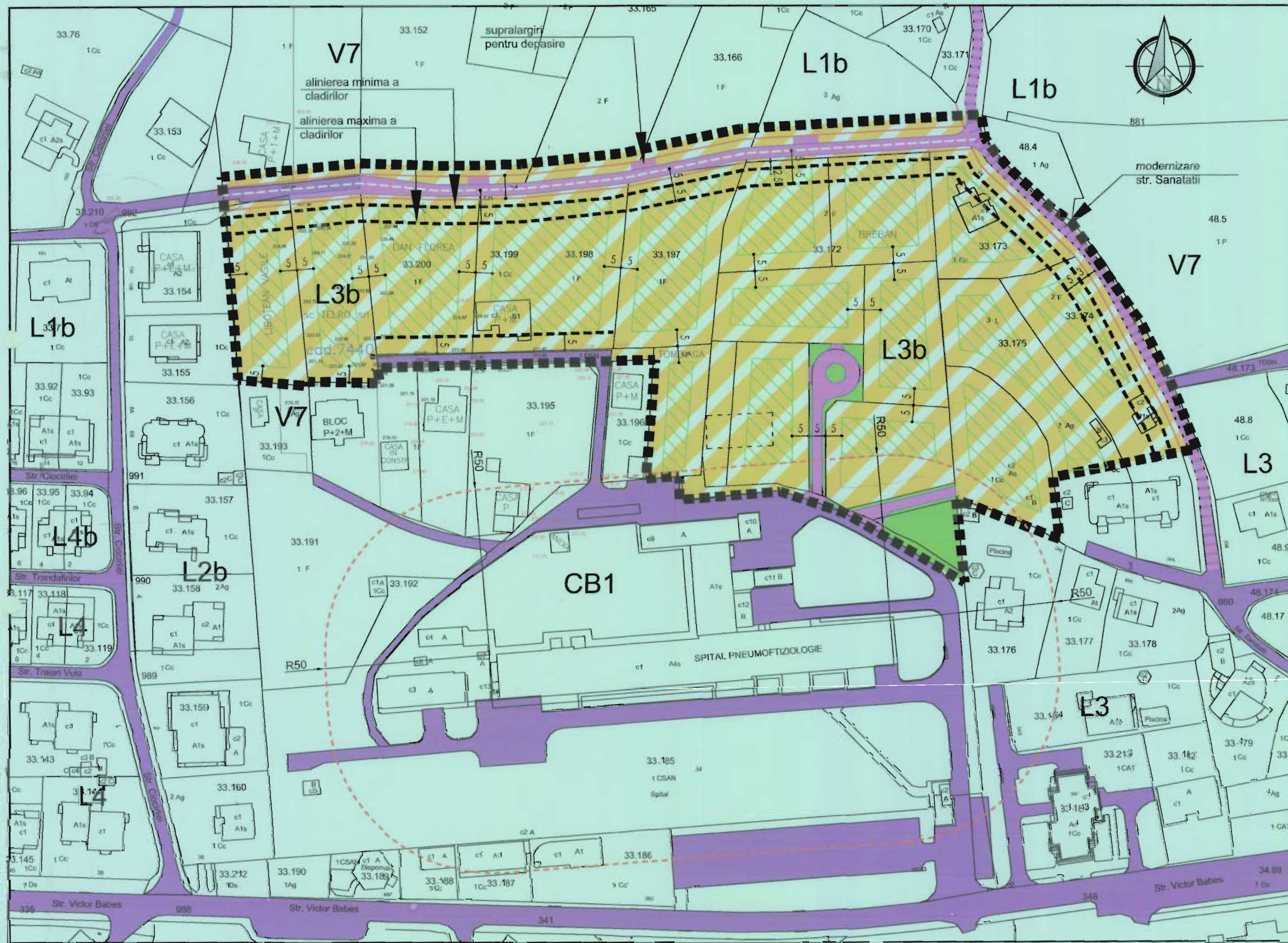


PROFIL TRANSVERSAL STRADA "A"

Bilanțul teritorial de zonă
• Suprafata studiata = 24102 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
constructii	350	1,5	7230	30,0
circulatii	800	3,5	2000	8,5
teren liber	22952	95,0	0	0,0
zone verzi	0	0,0	16802	61,5
total	24102	100,0	24102	100,0

proiect M.G.H. srl J 24/1813/2005 str.dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare		PUZ ZONA REZIDENTIALA str. Ciocarliei - Baia Mare initiator : sc TELRO srl		pr. nr. 11/2010
SEF PROIECT	arh.STOIA H	1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	A2
INTOCMIT	arh.STOIA H			
DESENAT	arh.STOIA H	11/2010		



PUZ - ZONA REZIDENTIALA
str. Ciocarliei

legenda

- limita PUZ
- strazi existente
- drumuri propuse (strada "A" legatura intre str. Ciocarliei si str. Sanatatii)
- aliniament
- alinierea constructiilor

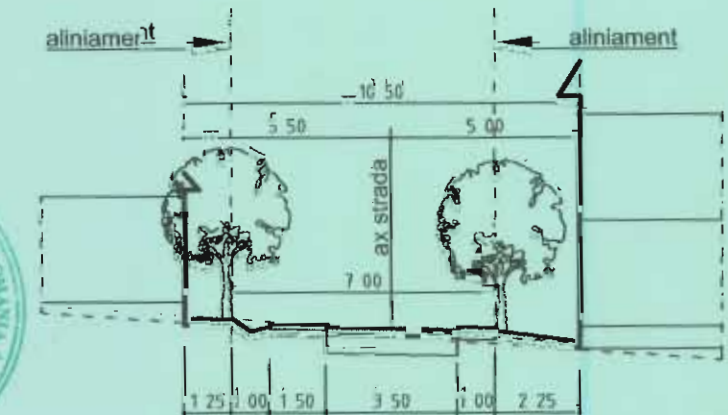
- cladiri existente
- suprafete edificabile

ZONE FUNCTIONALE

- L3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim C+P+2 niveluri, in zone cu conditii dificile de constructibilitate

- zona de protectie spital de pneumoftiziologie 50m

POT max = 30%
CUT max = 0,8



Bilanțul teritorial de zonă

- Suprafata studiata = 24102 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
constructii	350	1,5	7230	30,0
circulati	800	3,5	2000	8,5
teren liber	22902	95,0	0	0,0
zone verzi	0	0,0	16802	61,0
total	24102	100,0	24102	100,0

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

PUZ ZONA REZIDENTIALA
str. Ciocarliei - Baia Mare
initiator : sc TELRO srl

pr. nr.
11/2010

SEF PROIECT arh. STOIA H
INTOCMIT arh. STOIA H
DESENAT arh. STOIA H

1:1000
10/2012

REGLEMENTARI URBANISTICE
SUPRAFETE EDIFICABILE

A2.1



PUZ - ZONA REZIDENTIALA
str. Ciocarliei

legenda

- limita PUZ
- strazi existente
- drumuri propuse (strada "A") legatura intre str. Ciocarliei si str. Sanatatii
- aliniament
- alinierea constructiilor
- cladiri existente
- terenuri proprietate a persoanelor fizice si juridice
- terenuri proprietate publica
- terenuri propuse pentru trecerea in domeniul public
- strada aprobata conf HCL nr.384/2004

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- 1 strada "A" = legatura intre str.Ciocarliei si str. Sanatatii
 - drum de categoria a IV-a
 - lungimea = 263 m
 - latimea = 3,50m
 - supralargiri pentru depasire amplasate la 25m una fata de cealalta
- 2 dezvoltare retele edilitare pe strada "A"

PUZ 828
Jud. Maramures
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la Act. C. de Constr.
Nr. 474/..... din 2012
Arhitect Sef



proiect M.G.H. srl J 24/1813/2005 str.dr. Victor Babes nr. 41/49 Baia Mare			PUZ ZONA REZIDENTIALA str. Ciocarliei - Baia Mare initiator : sc TELRO srl		pr. nr. 11/2010
SEF PROIECT	arh.STOIA H	1:1000 10/2012	CIRCULATIA TERENURILOR		A4
INTOCMIT	arh.STOIA H				
DESENAT	arh.STOIA H				