

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR.449/2015

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Constituire Trup Intravilan și Parcelare Pentru Zonă Rezidențială", situată în Baia Mare, strada Fragilor fn., proiect: nr.1044/2014

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ, MIERCURI 30 SEPTEMBRIE 2015

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 523/2015;
- raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef- Direcția Urbanism-Serviciul Dezvoltare Urbană înregistrat sub nr.21022 din 29.07.2015 prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul -" Constituire Trup Intravilan și Parcelare Pentru Zonă Rezidențială", situată în Baia Mare, strada Fragilor fn., proiect: nr.1044 / 2014;
- Inițiator:Toth Ferencz Arpad,
- Elaborator: SASKI B.I.A, str. George Coșbuc, nr. 14,- arh.urb. Ana Căpâlnear;
- Solicitarea domnului Toth Ferencz Arpad, înregistrată cu nr. 21022 / 29.07.2015;

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- consultarea publicului: prin anunțul din data de 23.07.2015, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr.168/2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului;
- avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 29657/2015;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică ,republicată;
- art. 36 alin. 2 lit. c, alin. 5 lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

- art. 45 și art.115 alineatul (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul - "Constituire Trup Intravilan și Parcelare Pentru Zonă Rezidențială", situată în Baia Mare, strada Fragilor fn., proiect: nr.1044/2014.

Art. 2 Arhitect Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea P.U.Z.-ului aprobat la art. 1 din prezenta, 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:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitect Șef
- Direcția Generală Dezvoltare Publică
- Beneficiari
- Compartimentul elaborare documente, arhivă

Moga Liliana
Președinte de ședință

Contrasemnat
Todoran Aurica
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	19
Impotrivă	1
Abțineri	-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, a amenajărilor și plantațiilor în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism însoțește P.U.Z.-ul, el explicitând și detaliind prin prescripții (permisiuni și interdicții), prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu :

- Legea nr. 50 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare conform HGR nr. 855/2001
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 prin care se aprobă "Ghidul ce cuprinde precizările, detaliile și exemplificările pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism"
- Planul urbanistic general (P.U.G.) al municipiului Baia Mare cu Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent, aprobat, precum și propunerile de intravilan din planul urbanistic general în curs de aprobare.

De asemenea la elaborarea R.L.U. s-a ținut seama de următoarele legi și acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, cum sunt :

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în 1998
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicată în 1997
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii
- Codul civil
- Ordonanța guvernului României nr. 60 / 1997, modificată și aprobată prin Legea nr. 212 / 1997 privind apărarea împotriva incendiilor
- Normativul de siguranță la foc al construcțiilor indicativ P 118/2-2013, precum și alte normative
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în 1998

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal preliminar și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia aprobate, devin acte de autoritate al administrației locale, pentru respectiva zonă.

II. CARACTERUL ZONEI

Reglementările din Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului Baia Mare aprobat sunt valabile și pentru terenul ce urmează a fi introdus în intravilan prin prezenta documentație de urbanism.

Caracterul general al teritoriului studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z. va fi de zonă de locuințe joase, de regulă individuale, cu caracter urban și densitate normală.

Zona studiată în actualul P.U.Z. se încadrează în subzona « **L3b1** » - locuințe individuale și colective mici cu maxim 3 niveluri, în regim de construire izolat, situate în arii cu condiții de constructibilitate dificile.

Secțiunea I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Locuințe individuale și colective mici (maxim 6 apartamente), cu maxim 3 niveluri (D+P+M, P+1+M), în regim de construire izolat și cu anexele aferente, amplasate în arii cu condiții de constructibilitate dificile.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca acestea să nu depășească 200 mp. Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări :

- funcțiuni comerciale, de alimentație publică și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. Adc, generează un trafic important de persoane și de mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰ și produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- depozitare de orice fel
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, cotețe, grajduri)
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere și inerte
- autobaze și stații de întreținere auto.

Secțiunea II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- pentru amplasarea locuințelor individuale parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de cel puțin 300,00 mp.
- pentru amplasarea de locuințe colective mici (maxim 6 apartamente), suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100,00 mp./ apartament.
- frontul minim al parcelelor la drumul de servitute va fi de 18,00 m.
- parcelele situate la capătul drumului de servitute vor avea un acces de minim 4,00 m.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul, având în vedere că parcelele existente și propuse au sau vor avea acces din drumuri de servitute.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de drumul de servitute, de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Alinierea propusă a construcțiilor poate fi paralelă sau neparalelă cu traseul arterelor de circulație (drumuri de servitute) și nu va fi mai mică de 7,00 m.

Alinierile propuse reprezintă limitele maxime admisibile de construibilitate, fiind permise retrageri de la acestea atât pe orizontală, cât și pe verticală.

Criteriile care au stat la baza determinării alinierilor propuse sunt strict funcționale pentru asigurarea suprafețelor construibile maxime necesare.

Pe parcelele libere s-au pozat alinieri propuse maxime pentru benzile de construibilitate, ce reprezintă fâșiile în interiorul cărora este obligatoriu să se amplaseze viitoarele construcții (case de locuit, garaje, foișoare, anexe, piscine).

Benzile de construibilitate au adâncimi variate, între 9,00 m. și 25,00 m. de la retragere față de aliniere, în funcție de mărimea și forma parcelelor, fiind limitate la o retragere minimă 3,00 m. de limitele laterale și posterioare de proprietate.

Alinierile obligatorii ale benzilor de construibilitate sunt de minim :

- 10,00 m. între parcelele 2 și 4
- 9,00 m. între parcelele 1 și 2, respectiv 5 și 8/d
- 8,00 m. între parcelele 6 și 7, 8/a și 8/b, 8/b și 8/c, respectiv 8/c și 8/d
- 3,00 m. față de limitele laterale și posterioare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de 3,00 m.
- distanțele minime obligatorii între construcții vor fi de 8,00 m. pentru limitarea propagării incendiilor, funcție de gradul de combustibilitate a acestora.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- confort psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m.

Construcțiile anexă pot fi amplasate și în afara benzii de construibilitate spre limita posterioară a parcelelor.

Articolul 8 - Circulații și accese staționarea autovehiculelor

Toate parcelele au asigurate accesele carosabile din str. Fragilor, pe drumuri de servitute existente și propuse.

Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de minim 4,00 m.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m. lățime, respectiv de 4,20 m. înălțime.

În funcție de categoria de importanță a construcției se va asigura accesul autospecialelor pentru stins incendiu astfel :

- pe o latură pentru locuințe individuale
- pe două laturi pentru locuințe colective.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor și s-au prevăzut alveole de retragere în dreptul accesului auto în curți, necesare staționării ocazionale.

Articolul 10 - Înălțimea maximă și aspectul exterior al clădirilor

Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maxim trei niveluri pentru case, și de un nivel pentru celelalte (garaje, foșoare, anexe), iar înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 10,00 m. (P+1+M) și de 8,00 m. (D+P+M).

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de :

- regimul de înălțime se va corela și cu gradul de rezistență la foc al materialelor de construcție din care se realizează obiectivul,
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă, cu recomandarea folosirii țiglei ceramice roșii la învelitoare și interzicerea utilizarea asbocimentului și a tablei de aluminiu ori zincate,
- garaje și anexele vizibile din circulații se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală,
- protejarea și punerea în valoare a cadrului natural.

Se interzice autorizarea construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu imaginea generală a zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare și se va asigura în mod special evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală.

Branșamentele pentru electricitate, telefonie și cabluri CATV vor fi realizate îngropat și se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulații.

Articolul 13 - Spații libere și spații verzi împrejurimi

Spațiile libere vizibile din stradă vor fi tratate ca grădini de fațadă prin plantarea de gazon, flori și arbuști decorativi.

Articolul 14 - Împrejurimi

Împrejurimile spre arterele de circulație vor fi de preferință transparente, dublate de plantații, iar cele realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace, cu înălțimi maxime de 2,20 m. și minime de 1,80 m.

Secțiunea III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

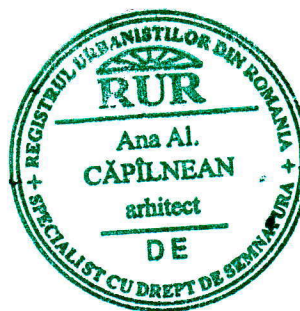
POT maxim = 35,0 %

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 0,8 mp. ADC/mp. teren

ÎNTOCMIT

arh. Ana Căpîlnean



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Adresa imobilului			
Unitatea administrativ teritoriala: BAIA MARE			
Localitatea/Sectorul	Tipul arterei	Denumirea arterei	Nr. postal
BAIA MARE	strada	Fragilor	-
Beneficiari	Toth Ferencz, Huszti Marius, Dico Daniel Marius		

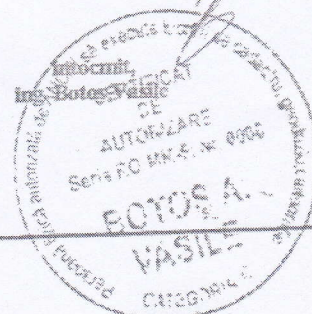


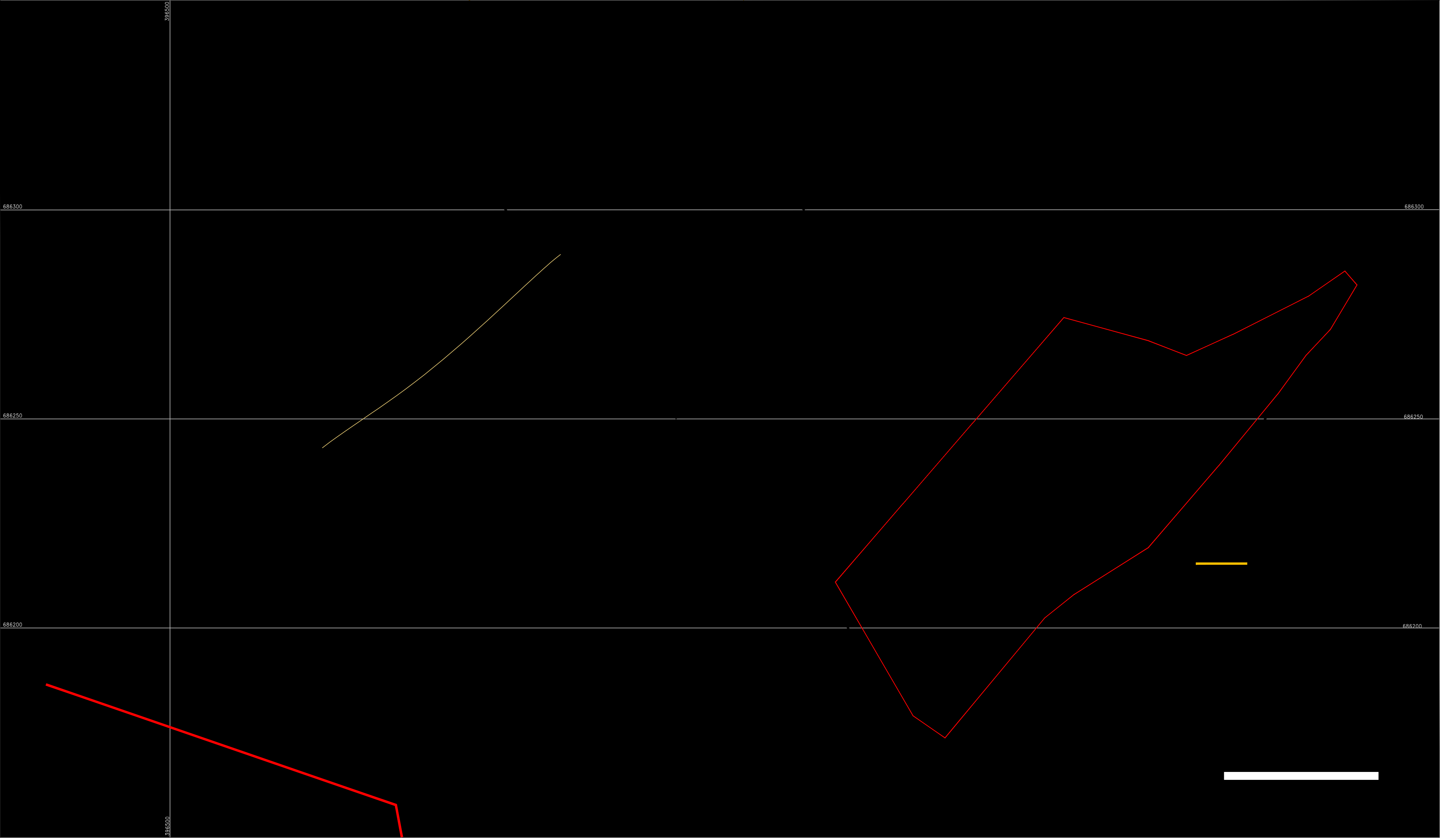
SCARA 1:5000

1 cm pe plan = 50 m pe teren

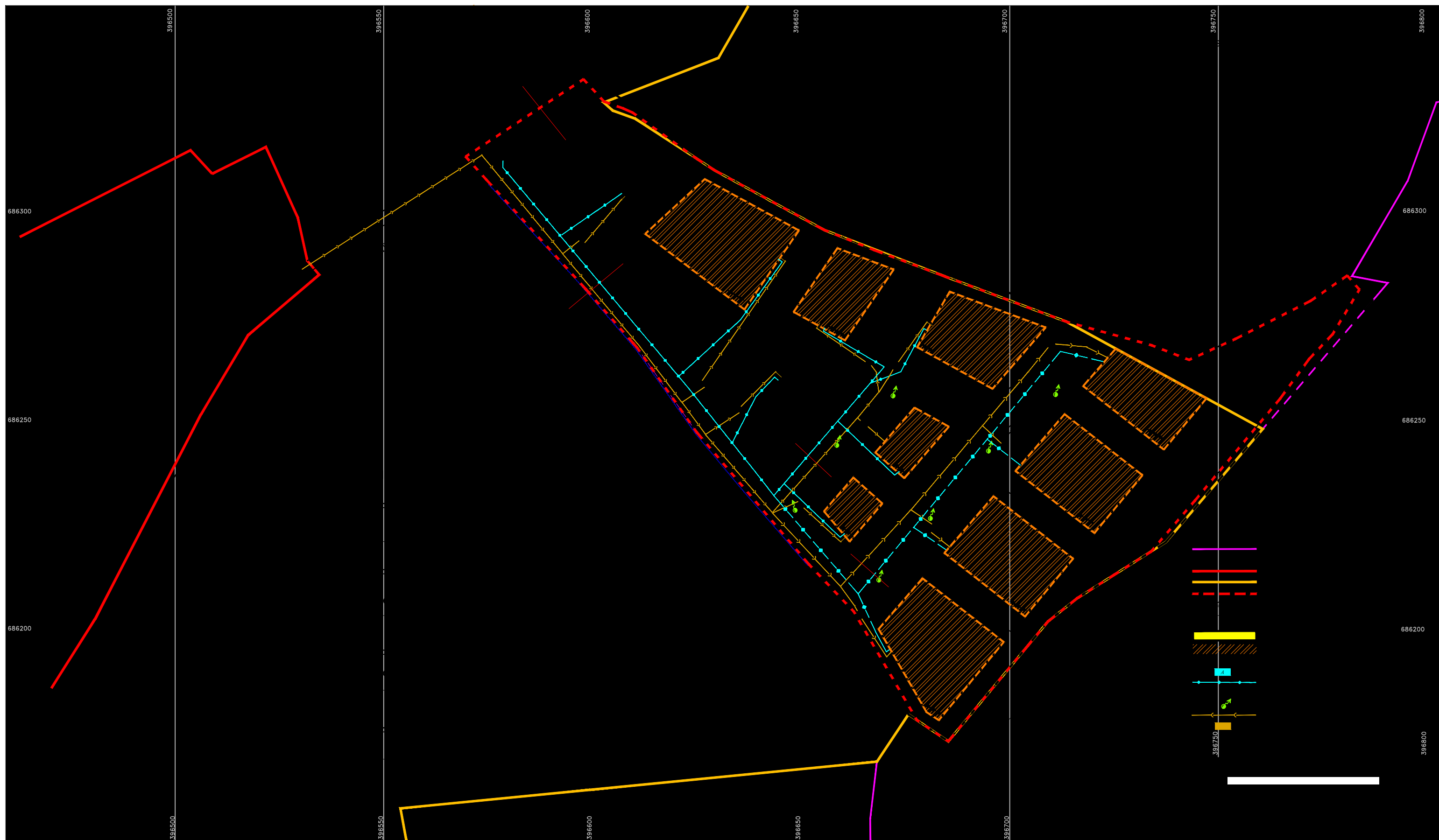


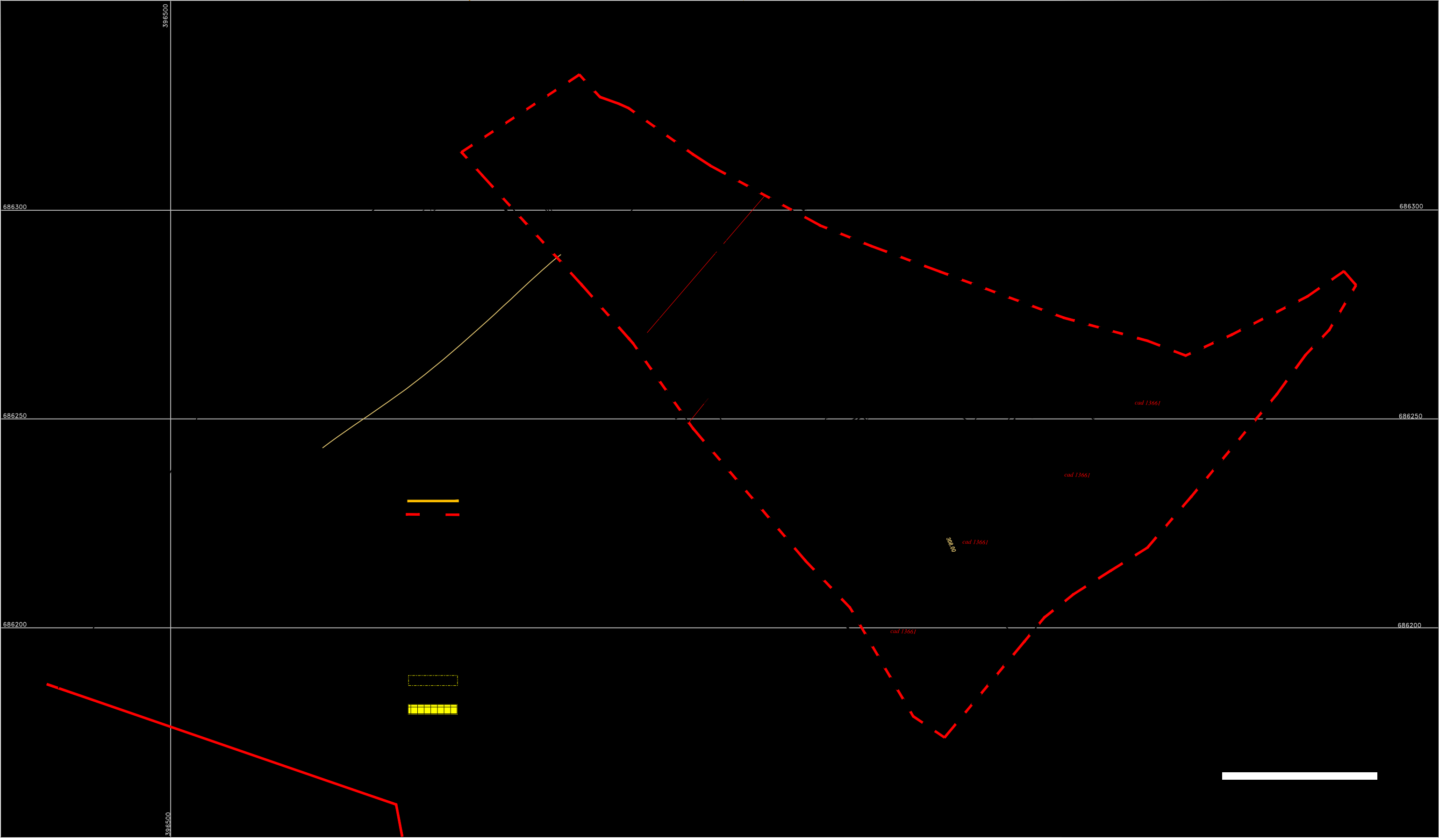
Jud. Maramures
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 985 din 14.10.2013
Arhitect Șef *[Signature]*













BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR DIN ZONA STUDIATĂ

specificație zonă	mp.	%
Construcții	2.068,00	15,6
Circulații	3.412,00	25,8
Zone verzi amenajate	6.819,00	52,2
Teren liber	648,00	4,9
Zonă șanț	197,00	1,5
TOTAL	13.244,00	100,0

Zonă protejată de castani mici

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR DIN INTRAVILAN

specificație zonă	mp.	%
Construcții	2.068,00	16,7
Circulații	3.399,00	27,4
Zone verzi amenajate	6.916,00	55,9
TOTAL	12.383,00	100,0

PIUZ nr. 862/2015
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 449/2015
Arhitect Șef

PROPRIETARI

- 1 Szasz Istvan
- 2 Szasz Robert Csongor
- 3 Huszti Vilhelm Marius
- 4 Huszti Vilhelm Marius
- 5 Toth Ferencz Arpad
- 6 Dico Daniel Marius
- 7 Toth Ferencz Arpad
- 8a Boldog Varvara
- 8b Boldog Varvara
- 8c Boldog Varvara
- 8d Boldog Varvara

Indici maximi de ocupare și utilizare ai terenului din intravilan :
- procent de ocupare - POT = 35 %
- coeficient de utilizare - CUT = 0,8 mp.constr./mp.teren



LEGENDĂ DE

- Limite
- Limită UAT
- Limită zonă studiată
- Limită intravilan existent
- Limită intravilan propus - P.U.Z.
- Limită intravilan propus - P.U.G.
- Limită parcelă
- Împrejmuiri
- Zid de sprijin
- Construcții
- Cămin existente ce își schimbă destinația
- Reglementări
- Bandă de construibilitate
- Aliniere
- Zone verzi amenajate
- Regim de înălțime

SASKI proiectare și design Birou individual de arhitectură arh. Ana Căpîlnean		Beneficiar Toth Ferencz Arpad și coproprietari	Proiect nr. 1044 / 2014
Șef proiect arh. Ana Căpîlnean	Scara 1 : 500	Denumire proiect Studiu de oportunitate P.U.Z. parcelare zonă rezidențială str. Fragilor F.Nr. municipiul Baia Mare, județul Maramureș	Faza P.U.Z.
Proiectat arh. Ana Căpîlnean	Data 06 / 2014	Titlul planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Planșă nr. 2
Redactat arh. Ana Căpîlnean			