

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. 199/2016

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 8 APARTAMENTE/IMOBIL" strada Viilor, F.N., Baia Mare

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
LUNI 30 MAI 2016**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, prin Viceprimar desemnat înregistrat cu nr. 338/2016;
- Raportul de specialitate, nr. 30415/2016, promovat de Arhitectul Șef - Direcția Urbanism-Serviciul Dezvoltare Urbană, prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 8 APARTAMENTE/IMOBIL" strada Viilor, F.N., Baia Mare conform proiect 12 din 2015 elaborat de S.C. M.G.H. S.R.L.- arh. urb. Stoia Horea, inițiator, Simf Maria;
- Solicitarea numitei Simf Maria, înregistrată cu nr. 30415/10.11.2015;

Având în vedere :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului", prin anunțul din data de 01.10.2015, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 22276/24.08.2015;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 148/2016 privind desemnarea unui viceprimar al Municipiului Baia Mare pentru a exercita atribuțiile ce îi sunt conferite prin lege primarului, pe durata suspendării de drept a mandatului de Primar al Municipiului Baia Mare, al domnului Cătălin Cherecheș;
- 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 alin. 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 "INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 8 APARTAMENTE/IMOBIL" strada Viilor, F.N., Baia Mare conform proiect 12 din 2015 elaborat de S.C. M.G.H. S.R.L. - arh. urb. Stoia Horea, inițiator, Simf Maria.
- Art. 2 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 3 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 de luni de la data adoptării prezentei hotărâri.
- Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare – prin Viceprimar desemnat;
 - Arhitectul Șef;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Doamna Simf Maria - Baia Mare,
 - Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Cozoplean Ciprian
Președinte de ședință

Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	22
Prezenți	20
Pentru	17
Impotrivă	1
Abțineri	2

P R O I E C T

nr. 12/2015

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU CUPRINDERE TERENURI IN INTRAVILAN

SI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

COLECTIVE MICI

Str. Viilor

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE

URBANISM AFERENT PUZ

initiator :
Simf Maria - Baia Mare

PROIECTANT
Sc proiect MGH srl
Baia Mare

august/2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent « PLANULUI URBANISTIC ZONAL - PENTRU CUPRINDERE TERENURI IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI » este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda si tema de proiectare din partea initiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr.195/2005 privind protectia mediului;

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire pentru orice categorie de teren aflat in limitele terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren precum si pe ponderea acestora evidentiata in plansa A2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE. Pe baza acestei zonificari in corelare cu reglementarile planului urbanistic general aflat in etapa de aprobare, s-au stabilit conditiile de asmplasare si conformare a cladirilor ce se vor realiza.

L2c - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarea unitate de referinta,

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

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L 2c

- locuinte individuale
- locuinte colective mici cu maxim 8 apartamente
- foisoare de gradina, anexe gospodaresti

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**L 2c**

- se admit functiuni comerciale la adiacent strazii Viilor 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 constructibilă 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 2c**

- 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 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 2c**

- se considera constructibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

Locuinte individuale

- parcela are suprafata minima de **450 mp**;

Locuinte colective mici

- parcela are suprafata minima de **100 mp / apartament x numarul de apartamente;**

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.50 m.**

Cele 4 imobile(parcele) se vor alipi intr-un singur imobil, dupa construirea cladirilor urmand a se dezlipi in imobile separate cu respectarea prezentului regulament

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**L 2c**

- cladirile se vor retrage de la aliniament dupa cum urmeaza

- min. 5,00m fata de limita de proprietate dinspre strada Viilor
- min. 5,00m de la limita de proprietate dinspre drumul de acces (vest)
- garajele se pot amplasa pe aliniament cu conditia incadrarii portii de acces acestuia in ansamblul imprejuririi spre strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR**L 2c**

- cladirile se vor retrage cu cel putin **3,0 m** fata de limita dinspre EST a imobilelor cu nr.cad 9667, 113057, 109146, 109142.

- cladirile se vor retrage cu cel putin **3,0 m** fata de limita dinspre NORD a imobilului cu nr. Cad 9667

- 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 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**L 2c**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de 6 metri;

- 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 8 - CIRCULATII SI ACCESE**L 2c**

Accesul in zona se face pe strada Viilor

Accesul la fiecare imobil din zona de studiu se face pe drumul de acces din str. Viilor.

- drumul de acces va fi prevazut cu doua benzi de circulatie de cate 3,0m pe sens
- se va prevedea rigola de scurgere a apelor pluviale pe partea vestica a drumului, rigola ce se va racorda la scurgerea pluviala de pe str. Viilor
- in cazul in care se prevede trotuar, acesta se amplaseaza pe partea estica a drumului si va avea 1,20m latime.

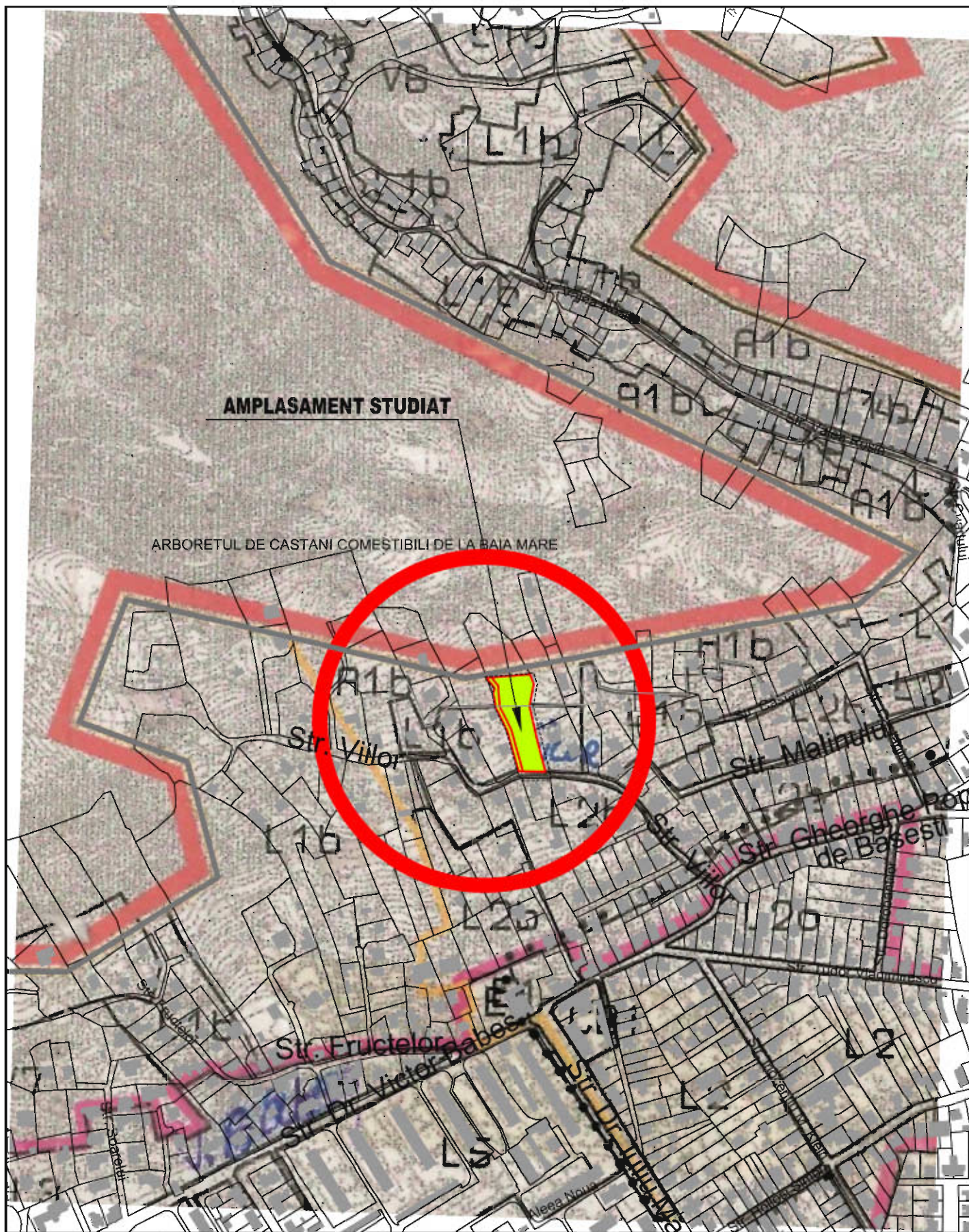
ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**L 2c**

- stationarea autovehiculelor se admite NUMAI IN INTERIORUL PARCELEI, deci in afara circulatiilor publice.

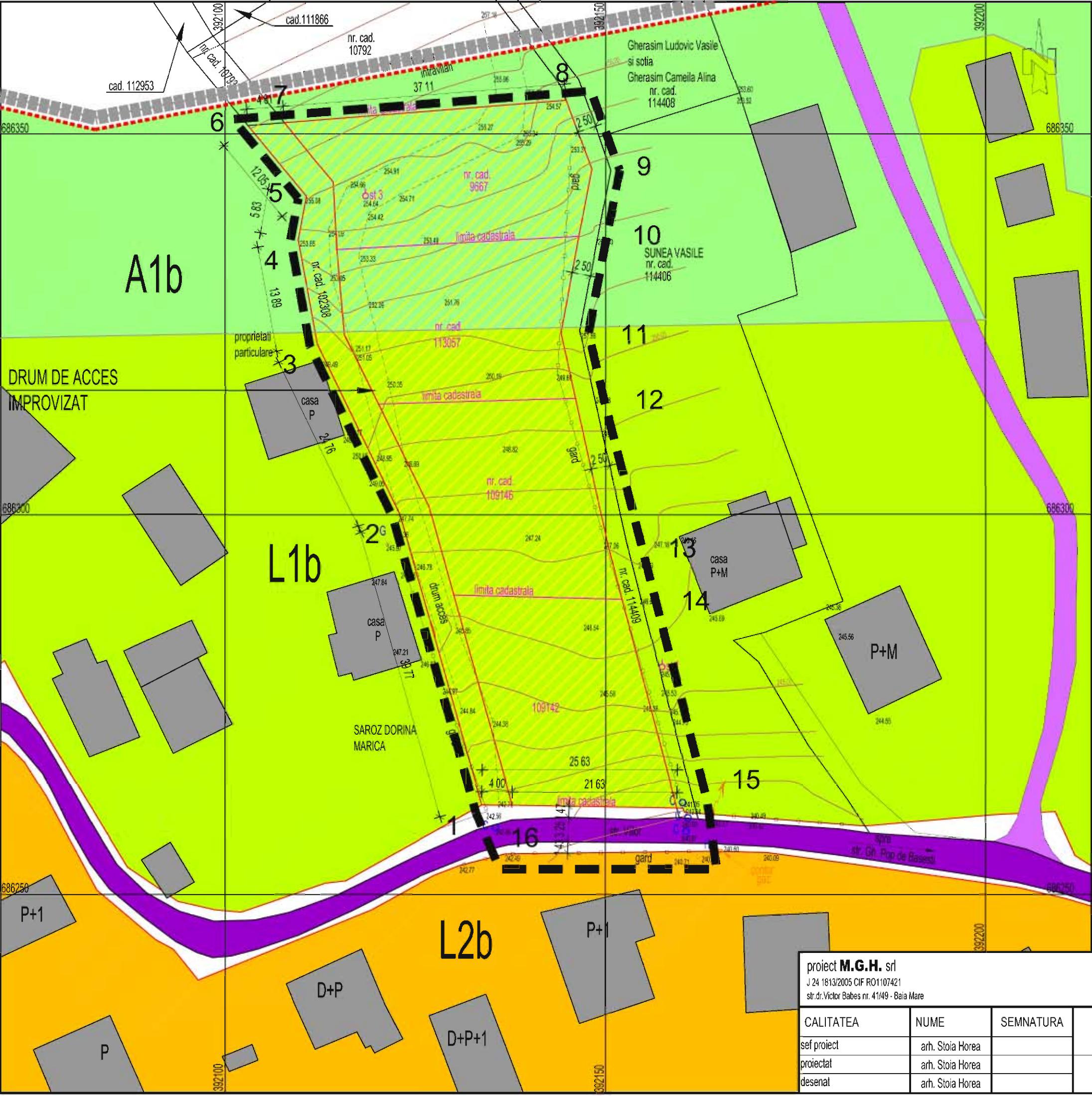
- in dreptul acceselor pe parcele se pot amenaja platforme de parcare cu dimensiunile minime de 6,00m x 3,00m in afara partii carosabile, de-alungul drumului public, platforme ce vor fi folosite si ca supralargiri de depasire suplimentar fata de cele prevazute la distanta de max 25m intre ele.

- garajele se includ in necesarul de locuri de parcare.

- | | |
|--|--|
| - locuinte individuale | - 2 locuri de parcare/locuinta |
| - locuinte colective mici | - 1,1 locuri de parcare/apartament |
| | (rotunjirile se fac in sus - ex. 12,1 locuri = 13 locuri) |
| - functiuni comerciale care nu depasesc suprafata de 200 mp. | - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare. |
| | (Ex 4 locuri de parcare la 200mp) |
| - functiuni turistice. | - 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare. |



Verificator					
Expert					
CALITATEA	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.../ DATA	
proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF R01107421 str.dr.Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare			Initiator:		Nr.proiect
			SIMF MARIA		12/2015
CALITATEA	NUME	SEMNAURA	Scara:	CUPRINDERE TERENURI IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI str. Villor FN, Baia Mare, jud. Maramures	
sef proiect	arh. Stoia Horea		1:5000		
proiectat	arh. Stoia Horea		Data:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
desenat	arh. Stoia Horea		08.2015		
					A0



PUZ - ZONA de LOCUINTE
str. Viilor

legenda

- limita intravilan
- limita PUZ
- strada Viilor
- limite parcele
- limite parcele ce fac obiectul puz
- cladiri existente
- terenuri ce fac obiectul PUZ

FUNCTIUNI CONFORM PUG

- A1b** - Vii, pasuni si livezi in intravilan
- 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;

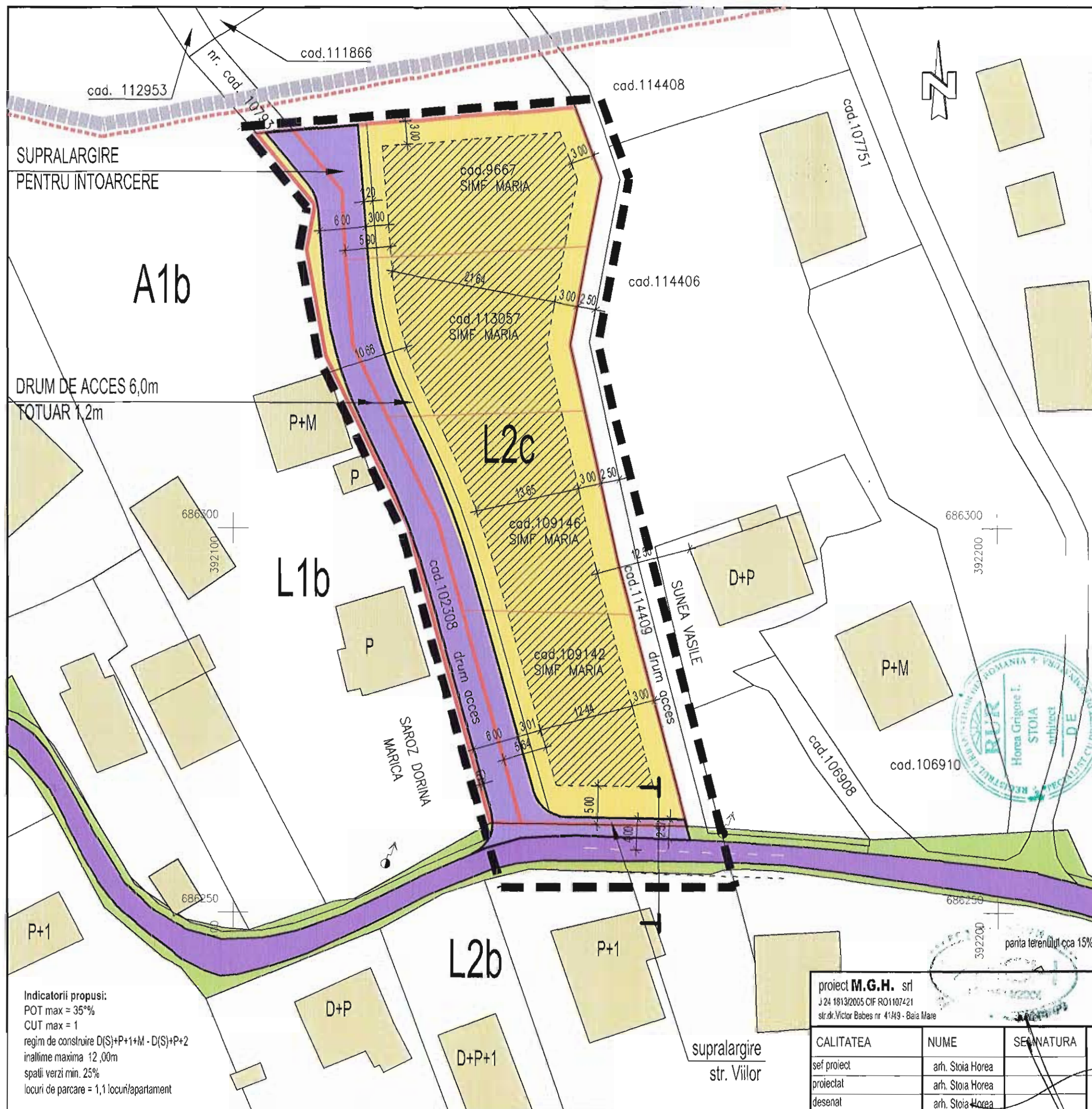
DISFUNCTIONALITATI
DRUM DE ACCES NEMODERNIZAT
LIPSA UTILITATI

INVENTAR COORDONATE

- 1 X=392133.7500 Y=686261.7300
- 2 X=392122.9100 Y=686300.1400
- 3 X=392112.1200 Y=686322.4200
- 4 X=392109.6200 Y=686336.1000
- 5 X=392110.6900 Y=686341.8200
- 6 X=392103.0100 Y=686351.1000
- 7 X=392107.8000 Y=686351.4800
- 8 X=392144.7900 Y=686354.4300
- 9 X=392148.1700 Y=686345.4000
- 10 X=392146.4600 Y=686336.5600
- 11 X=392144.1200 Y=686323.8700
- 12 X=392146.0200 Y=686315.2900
- 13 X=392150.3300 Y=686295.7600
- 14 X=392152.1300 Y=686288.8200
- 15 X=392159.3800 Y=686261.3400
- 16 X=392137.7500 Y=686261.7100

CF	nr. cad	suprafata
109142 - Baia Mare	109142	600 mp
109146 - Baia Mare	109146	600 mp
113057 - Baia Mare	113057	600 mp
102242 - Baia Mare	9667	616 mp
102308 - Baia Mare	102308	381 mp
TOTAL		2797 mp

proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO1107421 str.dr.Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare				Initiator: SIM /ARIA		Nr.proiect 12/2015
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	P.U.Z. PENTRU LOT LOCUINTI str. Viilor FN , B	E PENTRU CONSTRUIRE LECTIVE MICI are, jud. Maramures	Faza: PUZ
sef proiect	arh. Stoia Horea			SITUATIA EXISTENTA		A1
proiectat	arh. Stoia Horea		Data: 08.2015			
desenat	arh. Stoia Horea					



LEGENDA

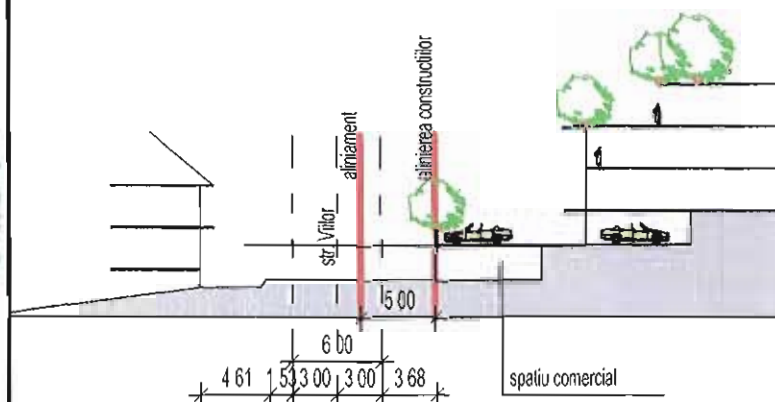
- limita intravilan
- limita PUZ
- strada Viilor
- limite parcele
- limite parcele ce fac obiectul puz

cladiri existente

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 109/2016
Arhitect Șef

FUNCTIUNI CONFORM PUG

- A1b** - Vii, pasuni si livezi in intravilan
- 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
- L2b** - Subzona locuintelor individuale situate pe versanti slab construiti, cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P +1;
- L2c** - locuinte individuale cu maxim D+P+mansarda, D+P+1 acoperis terasa (terasa inierbata), si colective mici cu maxim D+P+1+mansarda, D+P+2 retras si acoperis terasa (terasa inierbata), situate in arii cu conditii de constructibilitate dificile;



FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
constructii	0.0	0.0	973	35.0
circulatii	0.0	0.0	1098	39.7
teren liber	2797	100.0	0.00	0.0
zone verzi	0.0	0.0	726	25.3
total	2797	100.0	2797	100.0

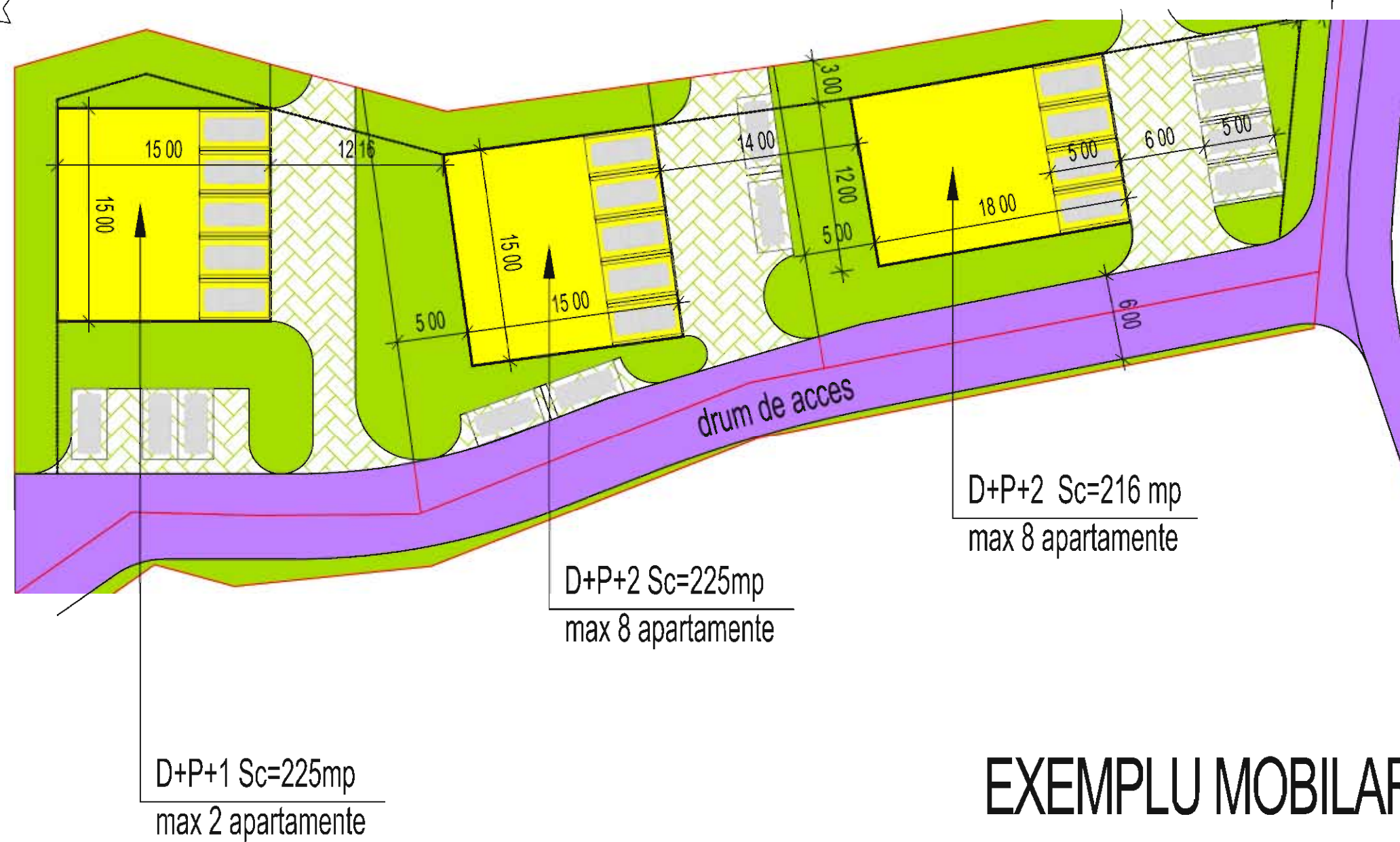
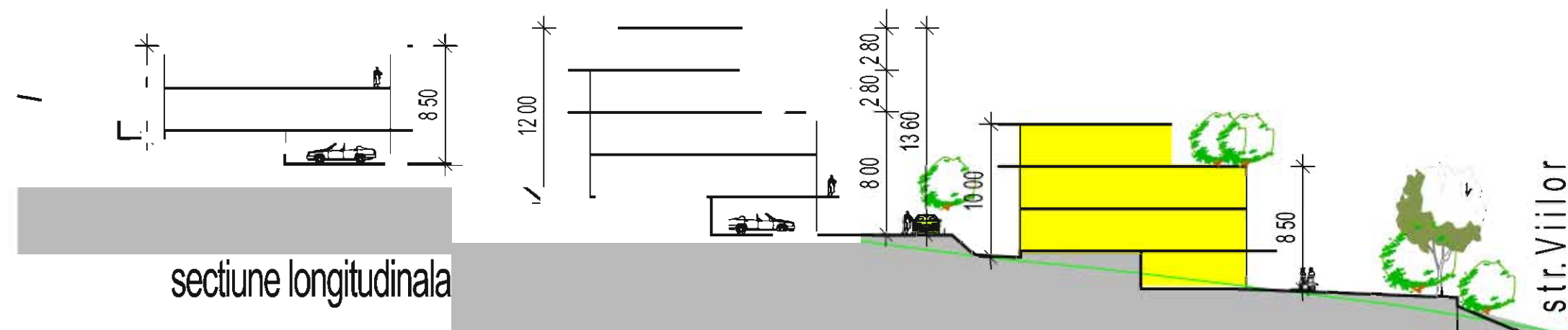
Indicatorii propusi:
POT max = 35%
CUT max = 1
regim de construire D(S)+P+1+M - D(S)+P+2
inaltime maxima 12,00m
spatii verzi min. 25%
locuri de parcare = 1,1 locuri/apartament

proiect **M.G.H.** srl
J 24 1813/2005 CIF RO1107421
str. dr. Victor Babes nr. 41/43 - Baia Mare

CALITATEA	NUME	SEMNATURA
sef proiect	arh. Stoia Horea	
proiectat	arh. Stoia Horea	
desenat	arh. Stoia Horea	

Scara:
1:500
Data:
08.2015

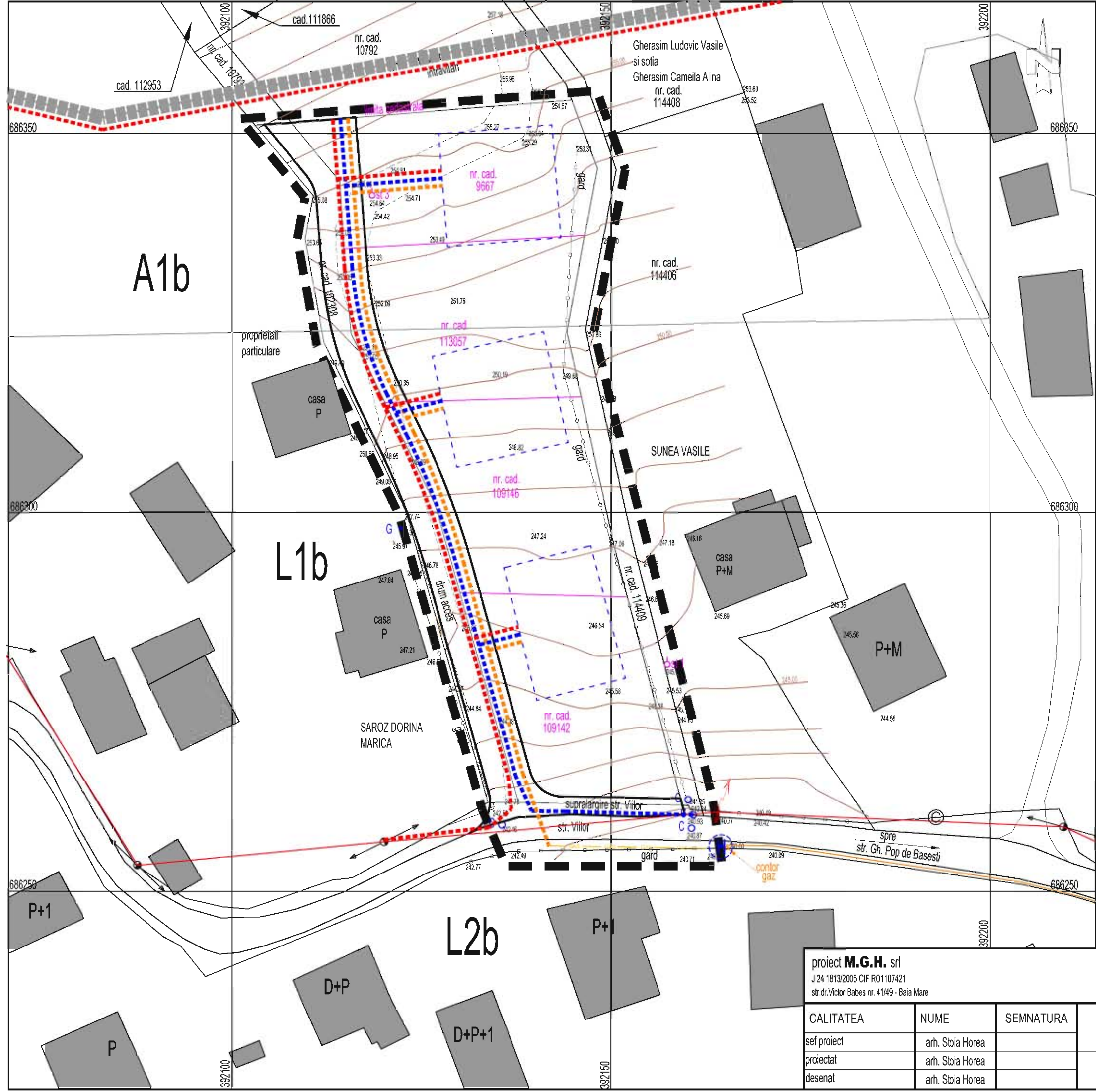
Initiator:	SIMF MARIA	Nr. proiect 12/2015
P.U.Z. PENTRU CUPRINDERE TERENURI IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI str. Viilor FN, Baia Mare, jud. Maramures		Faza: PUZ
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		A2



cladiri propuse	S= cca 670 mp
drum de acces la parcele	S= cca 650 mp
parcari, platforme	S= 560 mp
spatiu verde	S= 917 mp
TOTAL	S= 2797 mp

max 18 apartamente
18ap x 2,5pers/ap =45 locuitori
18ap x 1,1loc/ap =min.20 locuri de
parcare

EXEMPLU MOBILARE



PUZ - ZONA de LOCUINTE

str. Viilor

legenda

- limita intravilan
- limita PUZ
- limite parcele
- limite parcele ce fac obiectul puz
- cladiri existente

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- CONDUCTA APA PEØ280
- REȚEA ELECTRICA
- CONDUCTE GAZ

RETELE EDILITARE PROPUSE

- CANALIZARE MENAJERA PROPUSA
- CANALIZARE PLUVIALA
- CONDUCTA APA PROPUSA
- REȚEA ELECTRICA PROPUSA
- CONDUCTE GAZ PROPUSE

Hidrant exterior

proiect **M.G.H. srl**
J 24 1813/2005 CIF RO1107421
str.dr.Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

CALITATEA	NUME	SEMNATURA
sef proiect	arh. Stoia Horea	
proiectat	arh. Stoia Horea	
desenat	arh. Stoia Horea	

Initiator:

SIMARIA

Nr.proiect
12/2015

Scara:
1:500

Data:
08.2015

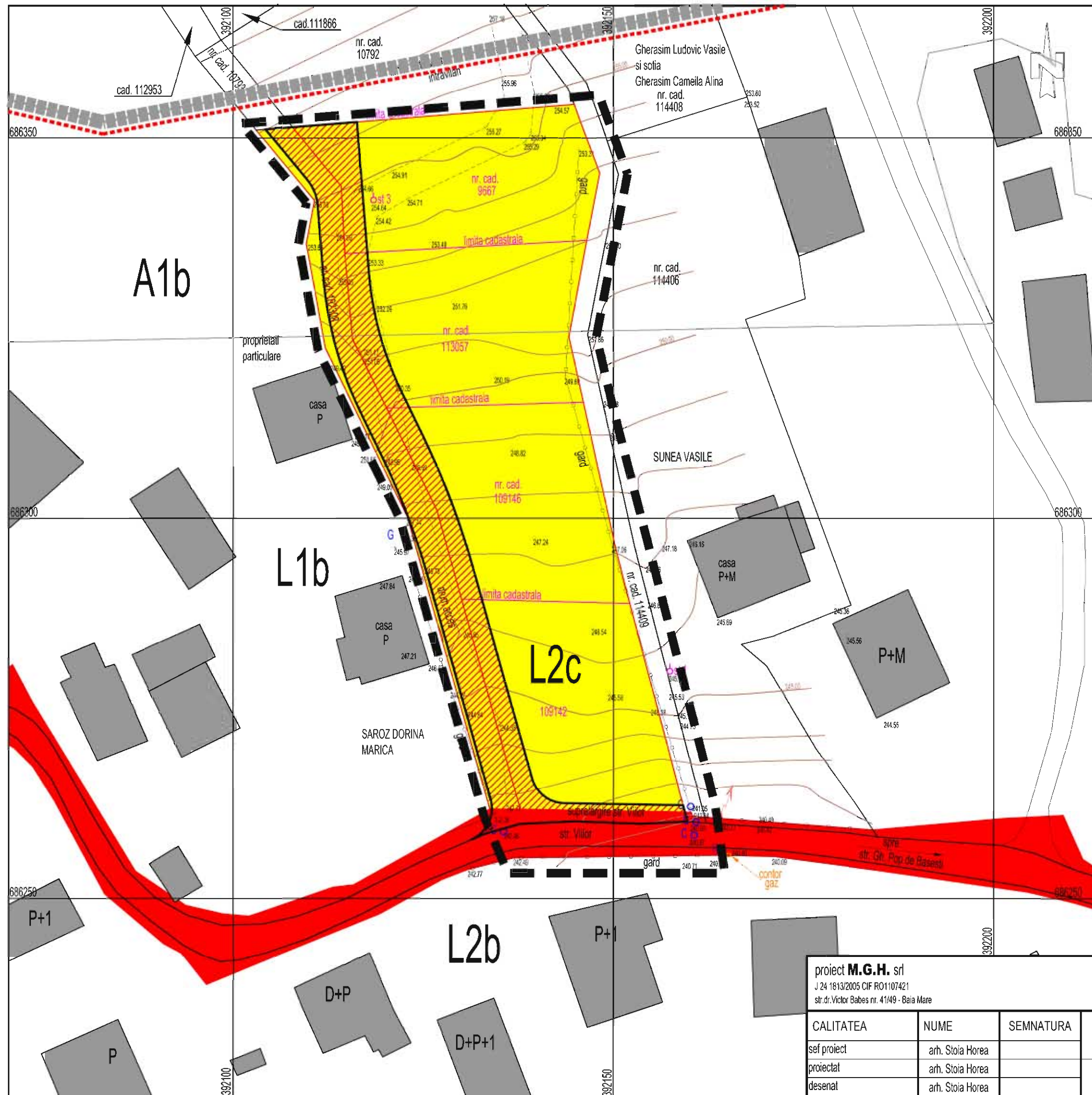
P.U.Z. PENTRU LOT
LOCUINTE
str. Viilor FN , B

RE PENTRU CONSTRUIRE
LECTIVE MICI
lare, jud. Maramures

REGLEMENTARI - ECHIPAREA EDILITARA

Faza:
PUZ

A3



PUZ - ZONA de LOCUINTE str. Viilor

legenda

- limita intravilan
- limita PUZ
- limite parcele
- limite parcele ce fac obiectul puz
- cladiri existente
- domeniu public
- proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- proprietate privata de folosinta publica

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DRUM DE ACCES SI SUPRALARGIRE STR. VIILOR

proiect **M.G.H. srl**
J 24 1813/2005 CIF RO1107421
str.dr.Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

Beneficiar:

SIM VARIA

Nr.proiect
12/2015

CALITATEA	NUME	SEMNATURA
sef proiect	arh. Stoia Horea	
proiectat	arh. Stoia Horea	
desenat	arh. Stoia Horea	

Scara:
1:500

Data:
08.2015

P.U.Z. PENTRU LOT
LOCUINTE
str. Viilor FN, Bz

RE PENTRU CONSTRUIRE
OBIECTIVE MICI
Mare, jud. Maramures

Faza:
PUZ

SITUATIA EXISTENTA

A4