

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. 381/2016

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Locuinte individuale", Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. 24 A

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 29 SEPTEMBRIE 2016**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr. 554/2016;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitectul Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 22392 din 21.07.2016, prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Locuinte individuale", Baia Mare, strada Valea Borcutului, nr. 24A, conform proiect nr. 550 din 2015, elaborator: S.C. STUDIUM S.R.L.- arh. urb. Strebela Lavinia, inițiator, Săsăran Mircea;
- Solicitarea domnului Săsăran Mircea, înregistrată cu nr. 22392/01.06.2016, la Primăria Baia Mare.

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;
- 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 22.03.2016, 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. 14741/16.07.2015;
- Avizul tehnic al Consiliului Județean Maramureș, nr. 21/2016;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 311/2016, 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.39 alin.1, 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 "Locuinte individuale", Baia Mare, strada Valea Borcutului, nr. 24A, conform proiectului nr. 550 din 2015, elaborator, S.C. STUDIUM S.R.L.- arh. urb. Strebela Lavinia, inițiator, Săsăran Mircea;

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;
- Săsăran Mircea - Baia Mare,
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Băzărea Daniela
Președinte de ședință

Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	22
Prezenți	18
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	1

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax:0362 / 804602; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 550 / 2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

Planului urbanistic zonal

„LOCUINȚE INDIVIDUALE”

pe strada Valea Borcutului nr. 24A,

localitatea Baia Mare

Zona este situată 1/3 în intravilan și 2/3 în extravilan.

Pentru partea de intravilan, UTR : L1b – locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M cu condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5 % în cazul versanților slab construiți cu stabilitatea generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare
- regimul de construire va fi numai izolat
- se va asigura o greutate cat mai redusă a construcțiilor
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15 m (se aplică la parcele de minimum 1200 mp)
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1
- înălțimea maximă recomandată este P+M
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului

Indicatorii urbanistici prevăzuți în PUG aprobat, sunt:

POT	20%
CUT	0.2 – pentru parter 0.3 – pentru P+M
RH	4 m înălțime la cornișă pentru P și P+M

UTR propus L1b1

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise:

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P, P+M :

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

- nu se va construi pe pante mai mari de 5 %, fără studii geotehnice și lucrările recomandate prin studiul respectiv; studiul geotehnic se va elabora pe baza temei de proiectare în care se va specifica amprenta construcției și numărul nivelelor propuse
- dacă săpătura în versant pentru amenajarea terenului depășește 2 m, se va prevedea zid de sprijin de greutate prevăzut cu barbacane și strat filtrant în spatele acestuia, cu adâncimea de fundare de minimum 2.5 m de la cota platformei amenajate; zidul de sprijin se va executa pe tronsoane scurte pentru a nu pune în pericol amplasamentele din amonte și stabilitatea versantului, iar săpătura nu se va lăsa deschisă mai mult de 48 de ore; zidul de sprijin se va funda pe formațiunea de marnă argiloasă cu încastrare de 0.5 m în această formațiune. Dacă se urmărește panta terenului și nu se fac săpături

masive în versant, fundația dinspre versant, se va proiecta să preia împingerea pământului;

- se va asigura o greutate cat mai redusă a construcțiilor
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15 m
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20 %
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu 60% din aria nivelului current
- se admite realizarea de clădiri cu funcțiuni anexe de depozitare, garaje, piscine
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca acestea să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transport greu; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții de străzi

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - o Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - o Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - o Creșterea animalelor pentru producție și subzistență
 - o Depozitare en gros
 - o Depozități de materiale re folosibile
 - o Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
 - o Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
 - o Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
 - o Autobaze și stații de întreținere auto
 - o Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - o Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 1000 mp, un front la stradă de minimum 15 m și acces din drum public direct sau prin servitute de acces cu o lățime de minimum 4 m.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul străzilor existente (laterale față de strada Valea Borcutului) cu o distanță de minimum 4 m pentru strada paralelă cu str. V. Borcutului și cu minimum 4.5 m față de strada perpendiculară pe str. V. Borcutului

- față de strada Valea Borcutului, retragerea propusă se va încadra în alinierea construcțiilor existente (se recomandă o retragere de minimum 15 m din axul străzii Valea Borcutului)

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6 m

Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin intermediul unei căi de acces private (individuale sau indivize) cu lățimea de 4 m (cu supralărgire pentru depășire și întoarcere) în cazul în care are o lungime mai mare de 25 m

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- 6 m – înălțime la cornișă – pentru D+P, P+M
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20m)

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- 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 acoperiș din materiale durabile
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele 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 șanțuri existentă

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu pomi fructiferi, arbori și specii care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților
- spațiile plantate vor ocupa minimum 60 % din suprafața parcelei; se recomandă ca suprafețele aferente acceselor auto și parcarilor, să aibă o îmbrăcăminte din dale înierbate – pentru a reduce suprafața mineralizată

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2.20 m și minimum 1.80 m; se recomandă o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- gardurile între proprietăți, vor fi similare cu cele de la stradă, partea opacă de 30 cm fiind opțională

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim 20 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim 0.4 mp ADC/mp teren – pentru D+P și P+M;
maxim 0.2 mp ADC/mp teren – pentru PARTER

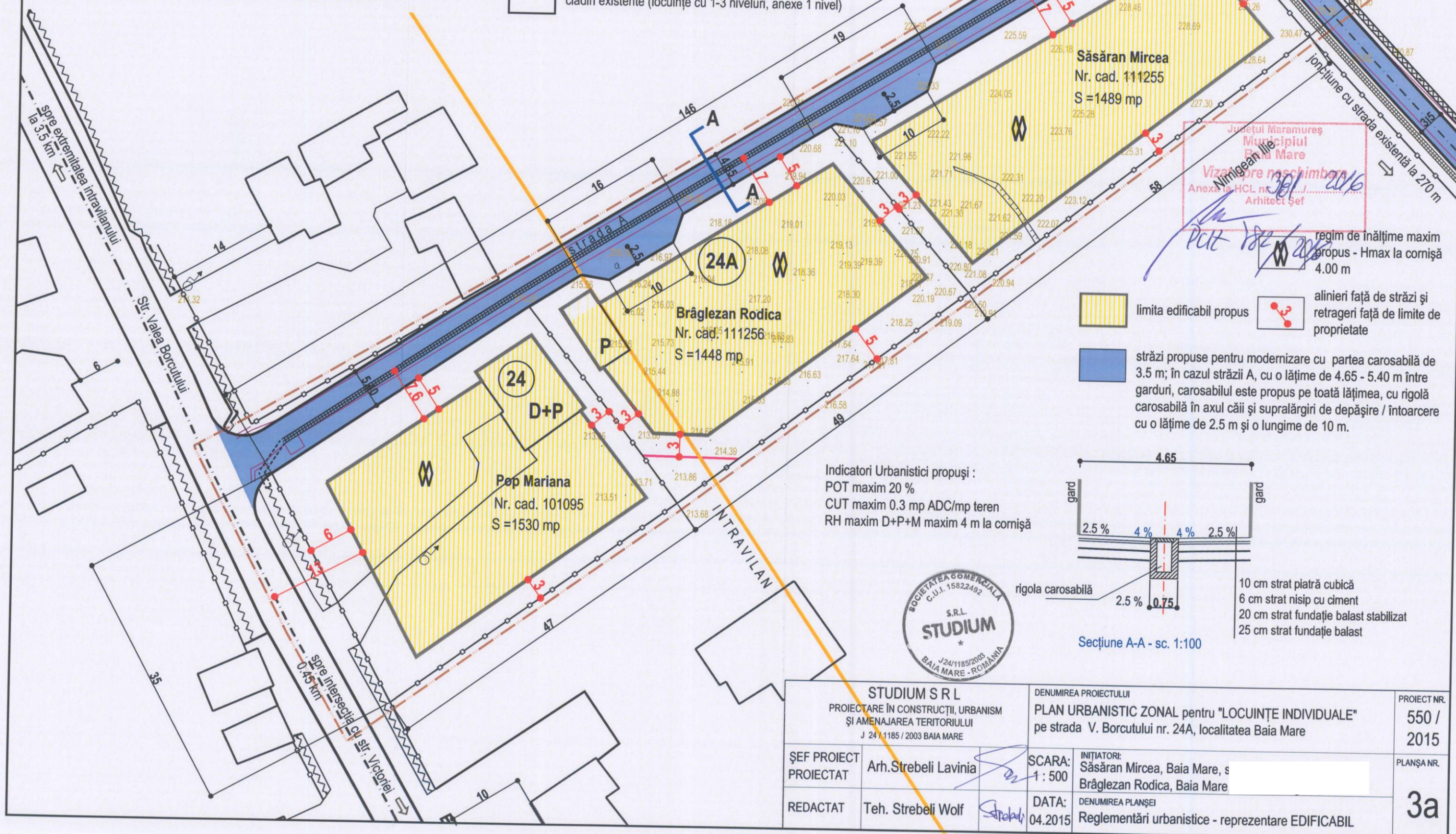
Șef proiect,
Arhitect Strebela Lavinia

	Existent		Propus	
Zone funcționale	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața construită (la sol)	162	3.6	895	20.0
Zona căi de comunicație (carosabile, pietonale, platforme parcare, trotuare protecție clădiri)	281	6.3	935	21.0
Zona verde (plantații, vegetație spontană)	4000	89.6	2457	55.0
Zona gospodărie comunală (europubela deșeuri menajere, BV, platforma igienizare, cămine branșare rețele, rigole ape pluviale, platforma compost)	24	0.5	180	4.0
Total	4467	100	4467	100

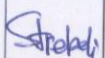
 limita intravilan conform PUG aprobat

 zona studiată în PUZ = 5792 mp, din care 2308 mp se află în intravilanul localității

clădiri existente (locuințe cu 1-3 niveluri, anexe 1 nivel)



Secțiune A-A - sc. 1:100

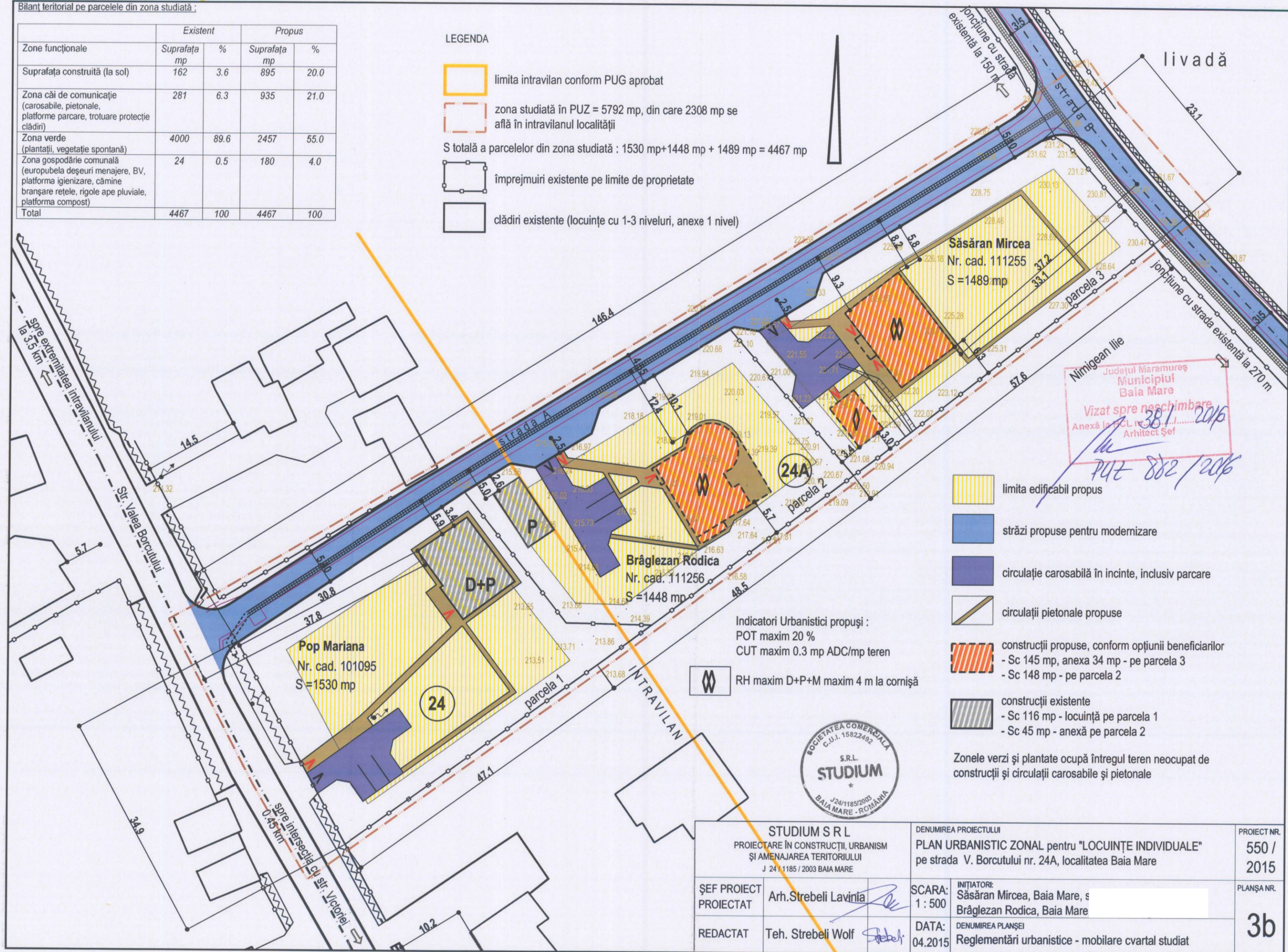
STUDIUM S R L PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI J 24 / 1185 / 2003 BAI A MARE			DENUMIREA PROIECTULUI PLAN URBANISTIC ZONAL pentru "LOCUIȚE INDIVIDUALE" pe strada V. Borcutului nr. 24A, localitatea Baia Mare		PROIECT NR. 550 / 2015
ȘEF PROIECT PROIECTAT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA: 1 : 500	ÎNȚIĂTORI: Săsăran Mircea, Baia Mare, s Brăglezan Rodica, Baia Mare	PLANȘA NR. 3a
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf		DATA: 04.2015	DENUMIREA PLANȘEI Reglementări urbanistice - reprezentare EDIFICABIL	

Bilanț teritorial pe parcelele din zona studiată :

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața construită (la sol)	162	3.6	895	20.0
Zona căi de comunicație (carosabile, pietonale, platforme parcare, trotuare protecție clădiri)	281	6.3	935	21.0
Zona verde (plantații, vegetație spontană)	4000	89.6	2457	55.0
Zona gospodărie comunală (europubela deșeur menajere, BV, platforma igienizare, cămine branșare rețele, rigole ape pluviale, platforma compost)	24	0.5	180	4.0
Total	4467	100	4467	100

LEGENDA

- limita intravilan conform PUG aprobat
- zona studiată în PUZ = 5792 mp, din care 2308 mp se află în intravilanul localității
- $S \text{ totală a parcelelor din zona studiată : } 1530 \text{ mp} + 1448 \text{ mp} + 1489 \text{ mp} = 4467 \text{ mp}$
- împrejurii existente pe limite de proprietate
- clădiri existente (locuințe cu 1-3 niveluri, anexe 1 nivel)



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la PCL nr. 381/2016
Arhitect Șef
P47 882/2016

- limita edificabil propus
- străzi propuse pentru modernizare
- circulație carosabilă în incinte, inclusiv parcare
- circulații pietonale propuse
- construcții propuse, conform opțiunii beneficiarilor
- Sc 145 mp, anexa 34 mp - pe parcela 3
- Sc 148 mp - pe parcela 2
- construcții existente
- Sc 116 mp - locuință pe parcela 1
- Sc 45 mp - anexă pe parcela 2

Zonele verzi și plantate ocupă întregul teren neocupat de construcții și circulații carosabile și pietonale

Indicatori Urbanistici propuși :
POT maxim 20 %
CUT maxim 0.3 mp ADC/mp teren

RH maxim D+P+M maxim 4 m la cornișă



STUDIUM S R L PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI J 24 / 1185 / 2003 BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI PLAN URBANISTIC ZONAL pentru "LOCUINȚE INDIVIDUALE" pe strada V. Borcutului nr. 24A, localitatea Baia Mare		PROIECT NR. 550 / 2015
ȘEF PROIECT PROIECTAT	Arh. Strebela Lavinia	SCARA: 1 : 500	INIȚIATOR: Săsăran Mircea, Baia Mare, s Brăglezan Rodica, Baia Mare	PLANȘA NR. 3b
REDACTAT	Teh. Strebela Wolf	DATA: 04.2015	DENUMIREA PLANȘEI Reglementări urbanistice - mobilare cvartal studiat	