



PLH nr 887/2016

**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. 545/2016

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", Baia Mare, strada Vrancei FN

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 21 DECEMBRIE 2016**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr. 733/2016;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitectul Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 35469 din 10.2016, prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", Baia Mare, strada Vrancei FN, proiect nr. 203 din 2016, elaborat de Birou Individual de arhitectură - arh. Oxana Nicoleta Crăciun, inițiatori: Chința Vasile, Chința Mara Cristina și Topan Monica Gabriela;
- Solicitarea numitului Chința Vasile, înregistrată cu nr. 35469/28.09.2016.

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 dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 23771/22.07.2016;
- Avizul Consiliului Județean Maramureș nr. 22/28.07.2016;
- 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. 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 "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", Baia Mare, strada

Vrancei FN, proiect nr. 203 din 2016, elaborat de Birou Individual de arhitectură - arh. Oxana Nicoleta Crăciun, inițiatori: Chința Vasile, Chința Mara Cristina și Topan Monica Gabriela;

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. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare – prin viceprimar desemnat;
- Arhitect Șef; ✓
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Chința Vasile, Chința Mara Cristina - Baia Mare, strada Oituz, bl. 8A, ap.23;
- Topan Monica Gabriela - Baia Mare, strada Petru Rareș, bl. 27, ap. 65;
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Gligan Gheorghe
Președinte de ședință



Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	18
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOTURI PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

ADRESĂ OBIECTIV : BAIA MARE, str. Vrancei f.nr., JUD.MARAMUREȘ

INIȚIATORI : CHINȚA VASILE
Cu domiciliul în Loc. Baia Mare, Str. Oituz nr. 8A/23,
Jud. Maramureș
: TOPAN MONICA GABRIELA
Cu domiciliul în Loc. Baia Mare, Str. Petru Rareș nr. 27/65,
Jud. Maramureș

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

-1.UTR 1 – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se afla în partea de sud-est a localității și este în aria construibilă cuprinsă în viitorul P.U.G. Actualmente zona este în extravilan, cu documentații de introducere în intravilan aprobate pe anumite zone.

Suprafața totală a zonei studiate este de 5534 mp.

Caracterul zonei se dezvoltă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim redus de înălțime : P-P+2, în regim izolat sau cuplat,

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zona. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZARI ADMISE :

- locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+2;
- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2;
- locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii libere;
- servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață care nu depășește 200 mp ADC și care nu generează transporturi grele;
- utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi;

A-2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii generale a zonei (acces , parcaje, spații verzi, etc.)



A-3 UTILIZARI INTERZISE :

- servicii profesionale si comerciale a caror suprafata care depaseste 200 mp ADC si care genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00 si produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- cresterea animalelor pentru productie de subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- curatatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati de productie care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 masini ;
- lucrari de terasament de natura sa 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 evcuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR:

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 500 mp si un front la strada de minim 12 m;
- parcela este accesibla dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 4.0 m ;

A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 5 m.

A-6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei:
- distantele fata de limitele laterale se vor pastra la 2,0 m pentru parcela in proprietatea Topan Monica si nu mai putin de 3 m in proprietatea Chinta Vasile.
 - distantele fata de limita posterioara se vor pastra la jumatate din inaltimea la cornisa a imobilelor dar nu mai putin de 5,0 m .
 - se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si cu avizul unitatii de pompieri.

A-7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

- distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in cel mai apropiat punct fata de teren, dar nu mai putin de 4 m.



A-8 CIRCULATII SI ACCESE:

-parceta va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut de minim 4 m latime.

A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, in limita locurilor proiectate. Max = 1.

A-10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Inălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E.

Inălțimea la cornisa / atic va fi $H_{max}=10.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, in cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor P+2E acoperite cu șarpantă , in varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperisului.

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Cladirile se vor realiza din materiale durabile si de calitate cu respectare normativelor de calitate in vigoare.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu la invelitorile cladirilor.

A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica , gaz, telefonie, internet/TV.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, si electrice.

A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

-dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie, respectiv gard viu .

A-14 IMPREJMUIRI:

Imprejmuirea terenului va respecta precizarile facute in Regulamentul aferent P.U.G., respectiv se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m si minim 1.80 m inaltime din care 0.30 cm soclu opac , dublate de gard viu”.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Tinindu-se cont de faptul ca dotarile propuse deservesc functiunea generala de locuinte colective aferente unui complex rezidential cu o unica administrare, se pastreaza o singura unitate teritoriala de referinta cu indicii urbanistici:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 1

– GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 70%

Județul Iaramureș
Municipiul
Vizat spre
Anexă la HCL nr. 882/2016
Arhitect Șef

– SUPRAFATA MINIMA A SPATIILOR VERZI (Sp.V.) = 30

-1.UTR 2 – ZONĂ DE CIRCULAȚII PUBLICE ȘI SERVITUTE DE ACCES

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zona. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZARI ADMISE :

-trasee ale rețelelor edilitare

A-2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-fara obiect ;

A-3 UTILIZARI INTERZISE :

-se oricaror interzice schimbarea funcțiunii și edificarea oricaror construcții exceptând cele de la art. 1(rețele edilitare)

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR:

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:

-fara obiect;

A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

-fara obiect;

A-6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

-fara obiect;

A-7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

-fara obiect;

A-8 CIRCULATII SI ACCESE:

-fara obiect;

A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-fara obiect;

A-10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-fara obiect;

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

-fara obiect;

A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

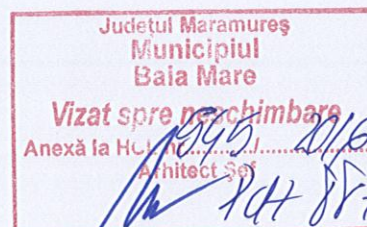
-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;

A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

-aferent circulațiilor se vor întretine spațiile verzi inerbate ; -

A-14 IMPREJMUIRI:

-fara obiect;



SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 -fara obiect;

A-16 -fara obiect;



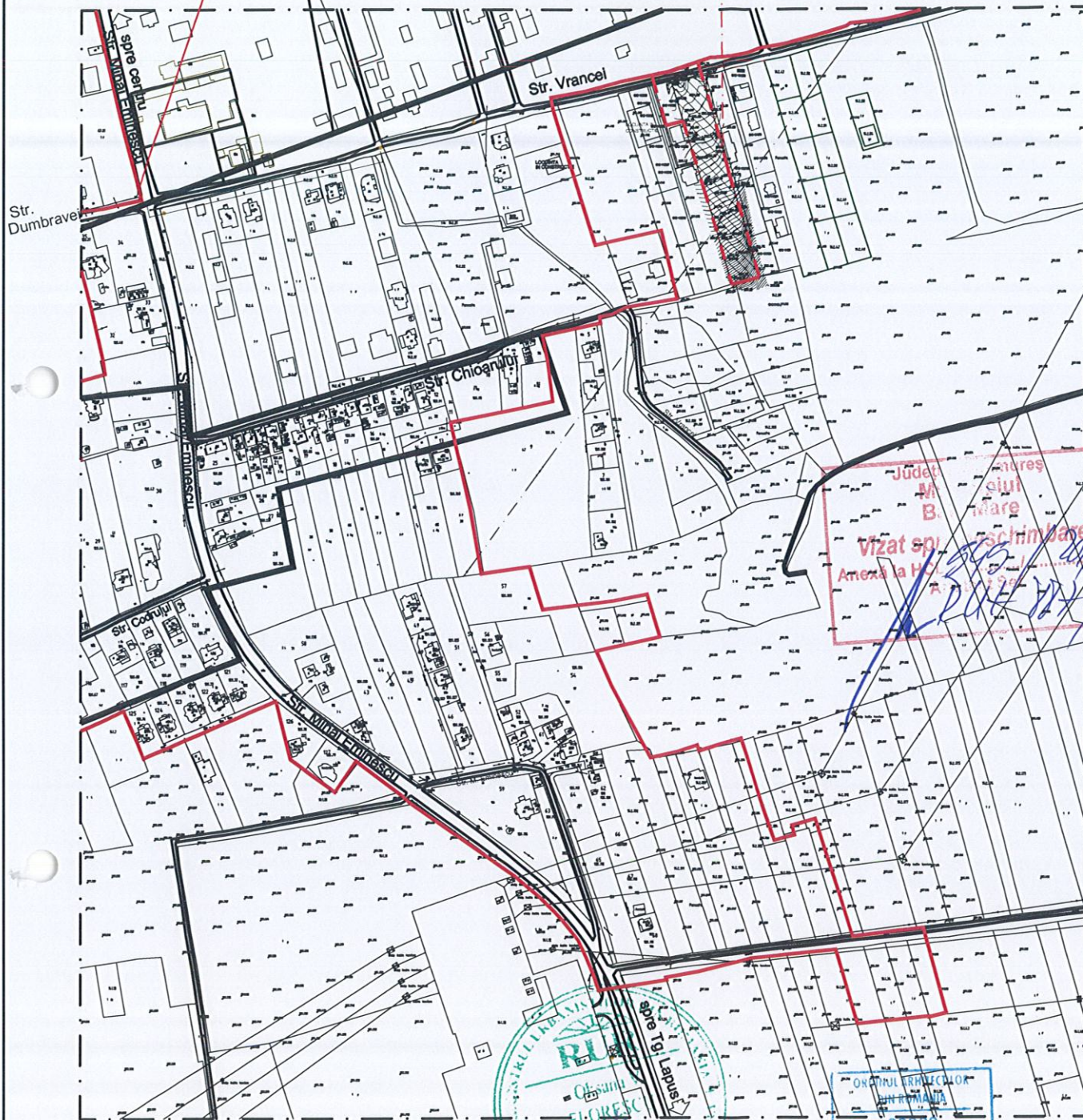
INTOCMIT: Arh. Oxana N. Craciun



LIMITA INTRAVILAN EXISTENT - O.C.P.I.

LIMITA INTRAVILAN EXISTENT P.U.G.

LIMITA ZONA STUDIATA



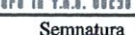
LEGENDA:

- Zona studiata
- Limita intravilan

Birou individual
De arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.P. 21122094



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
 birou individual de arhitectură OXANA N. CRĂCIUN nr. de înregistrare în t.n.a. 00239				<u>Beneficiar:</u> CHINTA VASILE si CHINTA MARA CRISTINA Loc. Baia Mare, Str. Oituz nr. 8A, ap. 23.24 Jud. Maramures	pr. nr. 203/2016
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	<u>Titlu proiect</u> INTOCMIRE P.U.Z.: INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE Loc. Baia Mare, Str. Vrancei f.n.r., Jud. Maramures	faza. P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			<u>Titlu planșă:</u> INCADRARE IN LOCALITATE	pl.nr. A01
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Crăciun		1:5000		
Desenat	"				

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
 birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare la T.A.N. 00230				Initiator: CHINTA VASILE si CHINTA MARA CRISTINA Loc. Baia Mare, Jud. Maramures, Str. Oltuz nr. 8A/23 TOPAN MONICA GABRIELA Loc. Baia Mare, Jud. Maramures, Str. Petru Rareș nr. 27/65 pr. nr. 203/2016
Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1:1000	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. -INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELALE LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE Loc. Baia Mare, Str. Vancelei f.n.r. Jud. Maramures faza. P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Titlu planșa: ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE pl.nr. 2/6
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			
Desenat	"			



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATII
- LIMITE CADASTRALE
- SANT
- LIMITE LOTURI PROPUSE
- ALINIAMENT
- ALINIAREA CLADIRILOR
- CONSTRUCȚII - LOCUINȚE - EXISTENTE
- LIMITE ALE AMPLASAMENTELOR C-TILOR PROPUSE
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- PLATFORME-PARCAJE IN INCINTĂ
- ZONE VERZI
- DRUM DE ACCES- STR. VRANCEI
- CULOAR DE PROTEȚIE LINIE 20V
culoar de 24 m. Culoarul poate fi redus numai în baza unui studiu de coexistență
- REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME (D+P+E - P+2)
- ACCESSE IN INCINTĂ ȘI CLĂDIRI
- RETEA ENERGIE ELECTRICA - LEA 0,4 Kv
- RETEA ENERGIE ELECTRICA - LEA 20 Kv
- RETEA GAZ
- RETEA APA POTABILA - PE Ø315
- RETEA CANALIZARE
- PUNCT STAȚIE

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii locuinte si anexe	1233	22
2	Spatii verzi amenajate in incinta si spatii verzi adiacenta Str. Vrancei	2451	44
3	Circulatie carosabila si zona aferenta- drumuri	1200	22
4	Circulatie pietonala/platforme in incinte	650	12
6	TOTAL	5534	100.0

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI PROPUȘI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE

P.O.T. maxim propus= 35% G.O. maxim propus= 70 %
C.U.T. maxim propus= 1.0 Spatiu verde = 30%

U.T.R.1- zona circulatii publice si servitute de acces, zona cu interdicție de construire exceptand rețele edilitare

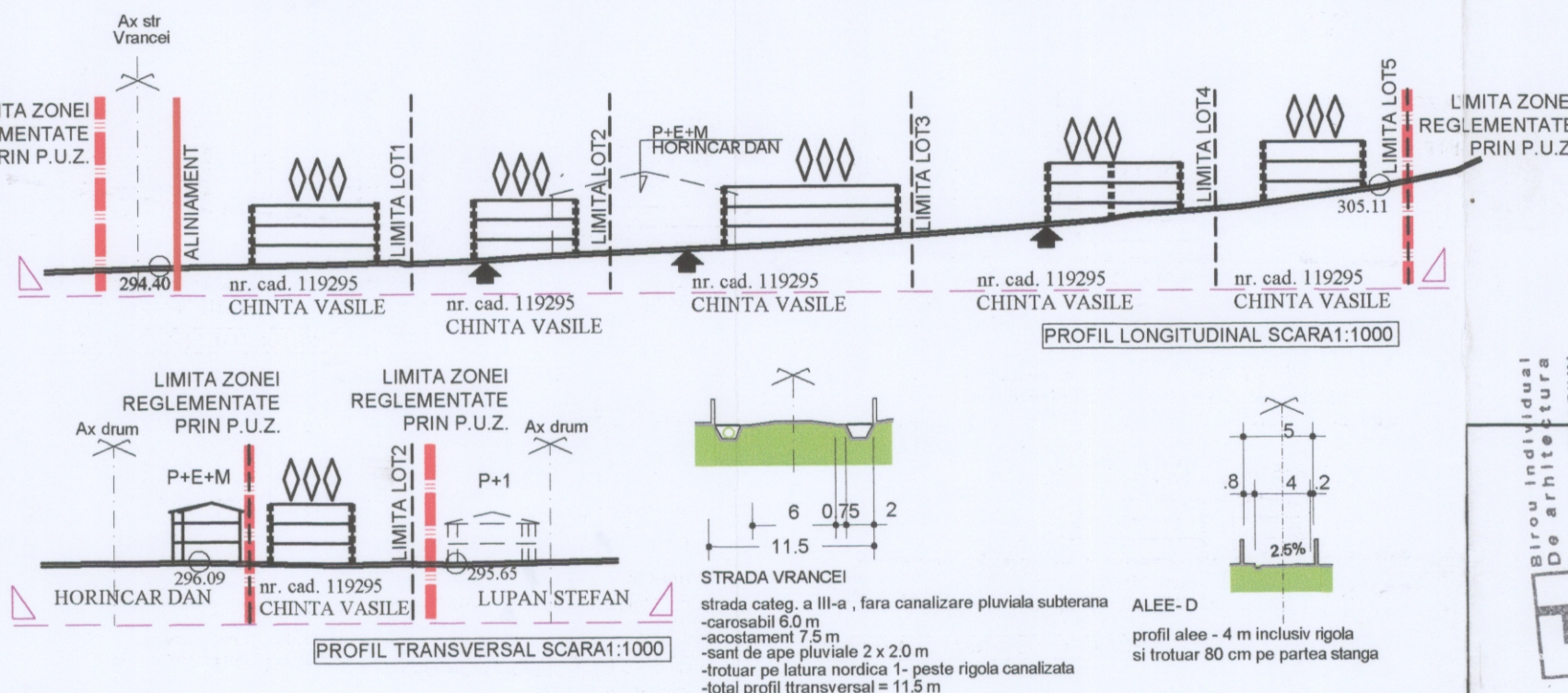
U.T.R.2- zona locuinte si functiuni complementare

BILANT TERITORIAL - Unitati Teritoriale de Referință

Nr. crt.	UTR-URI	mp	%
1	UTR 1- zona circulatii Str. Vrancei + drum de acces la parcele si spatii verzi adiacenta	1285	23
2	UTR 2 - zona locuinte	4249	77
3	TOTAL	5534	100.0

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI REPARTIZATI PE INCINTE PROPRIETATI PRIVATE

Nr. crt.	PROPRIETAR	SUPRAFATA TEREN mp	P.O.T. mp %	C.U.T. mp -	G.O. mp %	S.V. mp %
1	TOPAN MONICA GABRIELA	531	185 35	531 1.0	299 56	232 44
2	LOT 1 - CHINTA VASILE	694	241 35	694 1.0	362 52	332 48
3	LOT 2 - CHINTA VASILE	605	193 32	579 1.0	269 44	336 56
4	LOT 3 - CHINTA VASILE	908	227 25	681 0.75	350 39	558 61
5	LOT 4 - CHINTA VASILE	885	176 20	528 0.6	367 42	518 59
6	LOT 5 - CHINTA VASILE	705	211 30	633 1.0	330 47	375 53
7	TOTAL SUPRAFETE INCINTE PRIVATE	4328	1233 28	3646 0.84	1977 46	2351 54



Birou individual
De arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.F. 21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiator: CHINTA VASILE si CHINTA MARA CRISTINA Loc. Baia Mare, Jud. Maramures, Str. Oltuz nr. 8A/23 TOPAN MONICA GABRIELA Loc. Baia Mare, Jud. Maramures, Str. Patru Bani nr. 27/65
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE Loc. Baia Mare, Str. Vrancei f.n.r. Jud. Maramures
Proiectat urb.	Arh. Oksana Florescu		scara:	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
Proiectat arh.	Arh. Oxana N. Craciun		1:1000	
Desenat	"			

pr. nr.
203/2016

faza.
P.U.Z.

pl.n.r.
3/6