

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. 115/2017

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru "Modificare Indicatori Urbanistici", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Gheorghe Pop de Băsești, nr. 43, Baia Mare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ EXTRAORDINARĂ,
MARȚI 11 APRILIE 2017

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr. 173 /2017;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Direcția Urbanism-Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 5715 din 14.02.2017, prin care se propune aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru "Modificare Indicatori Urbanistici", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Gheorghe Pop de Băsești, nr. 43, Baia Mare, proiect nr. 23 din 2016 elaborat de S.C. Proiect MGH S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Stoia Horea, inițiator: Potânc Nicoleta;
- Solicitarea doamnei Potânc Nicoleta, înregistrată cu nr. 5715 / 13.02.2017.

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 12.01.2017, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 1 / 09.02.2017;
- Raportul de specialitate nr. 5715 / 14.02.2017 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z. din str. Gheorghe Pop de Băsești, nr. 43;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de 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. 2 , 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 "Modificare Indicatori Urbanistici", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Gheorghe Pop de Băsești, nr. 43, proiect nr. 23 din 2016 elaborat de S.C. Proiect MGH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urb. Stoia Horea, inițiator: Potânc Nicoleta, în conformitate cu anexele 1 și 2, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.
- Art. 5 Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 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. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare – prin viceprimar desemnat;
- Arhitect Șef;
- Potânc Nicoleta cu domiciliul;
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Pop Ștefan
Președinte de ședință



Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	18
Pentru	16
Impotrivă	2
Abțineri	-

Regulament local de urbanism aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent "P U Z - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI" 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 și urbanism;
- Legea Nr. 50/1991 - republicata - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Codul Civil;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului - modificată;
- Legea Nr. 82/1998 - privind aprobarea OG Nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor



PUZ nr. 892 / 2017.

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 evidentiate 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 amplasare si conformare a cladirilor ce se vor realiza.

L 2c - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire sau lipite la calcan, cu regim maxim de înălțime P+2E sau P+1E+M;

UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe unifamiliale, individuale, cuplate sau lipite la calcan;



PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu maxim **60%** din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supraterrane (P+2E sau P+1E+M);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire pe o rază de **250** metri;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **250mp**;
- este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **4.0m**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **3.0m**;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0metri**;
- se dispun clădirilor pe calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, acolo unde există deja un calcan;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0metri**, cu excepție pentru parcela de colț care se va retrage la minim **3.0metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE



PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **4.0metri** lățime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20m**);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe **10.00metri** (P+2E sau P+1E+M)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / 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 folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente 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 canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
- Spații verzi - 40%

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20m** și minim **1.80m** din care un soclu opac de **0.30m** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

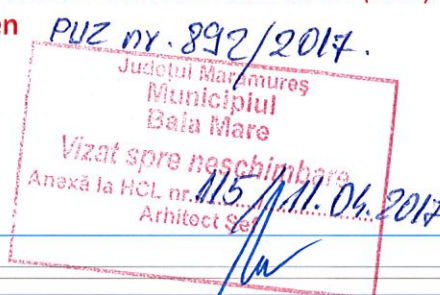
POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

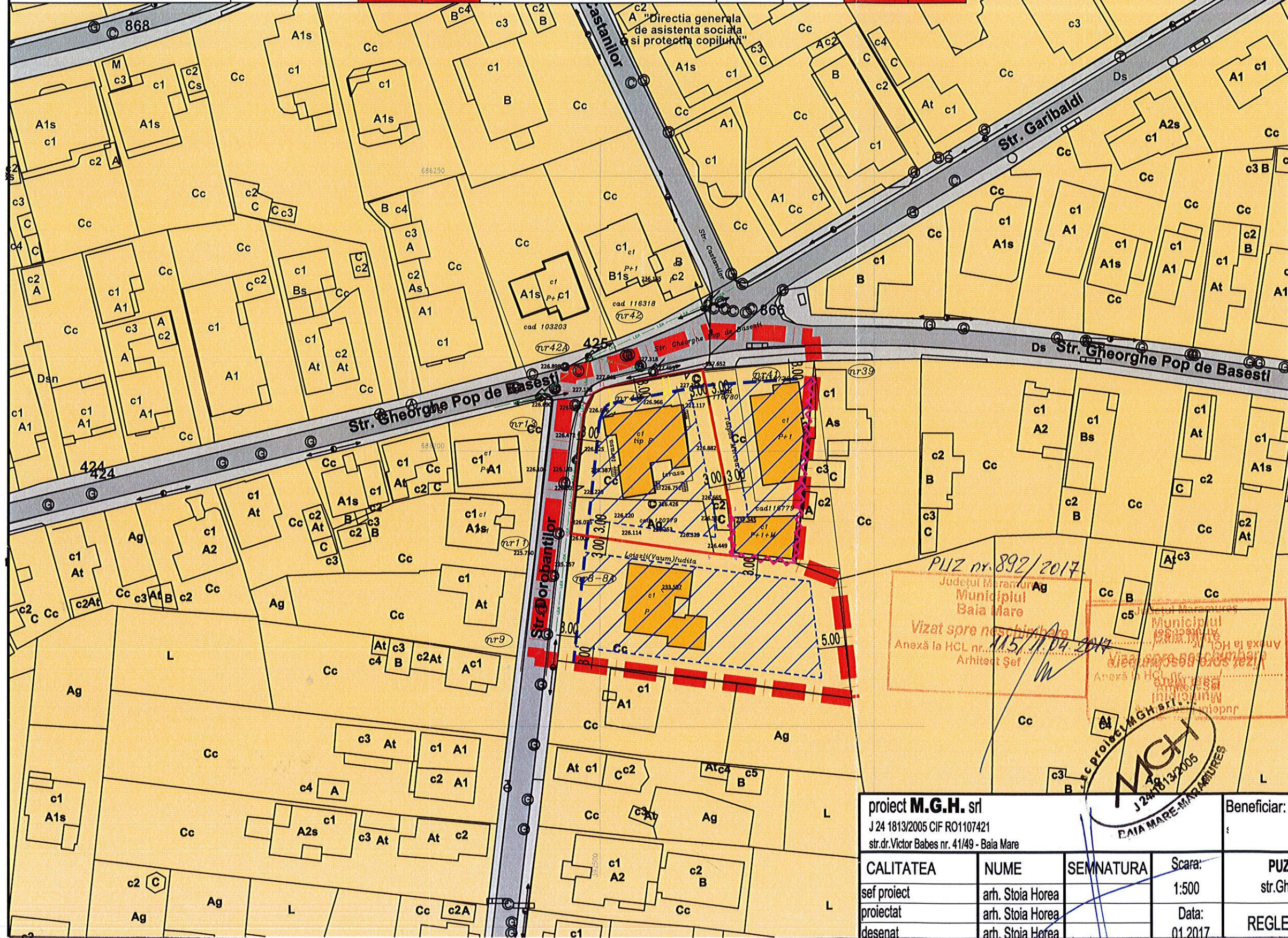
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **35%**
- Grad Ocupare - 60% (prin gradul de ocupare se înțelege: suprafața zonelor mineralizate însumate cu POT-ul)

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

- CUT maxim = **0.72mp.ADC/mp.teren**



[illegible]

	Teren ce a generat documentatia de urbanism PUZ
	Zona propusa pentru a fi studiata in PUZ pentru modificarea coeficientilor de utilizare
	UTR L2b - subzona locuintelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1
	Cladiri existente - locuire
	Circulatii carosabile
	Circulatii pietonale
	Edificabil reglementat
	Aliniament reglementat (retras la 3m)
	Alinieri reglementate (la 3m/5m)
	Calcan reglementat

Suprafata teren propusa pentru a fi studiata in PUZ - S = 2918mp

POT max. - 20%
CUT max. - 0.6 ADC/mp teren
Rh max. cornisa - 7m (P+1E)
**- Indicatori urbanistici existenți
pt parcela ce a generat PUZ**

POT - 21.36%
CUT - 0.21 ADC/mp teren
Rh cornisa - 4m (P)

**- Indicatori urbanistici esistenti
pt zona studiata in PUZ**

POT - 19.00%
CUT - 0.33 ADC/mp teren
Rh cornisa - 4m (P)

Indicatori urbanistici propusi pentru UTR L2c

POT max. - 35%
CUT max. - 0.72 ADC/mp teren
Rh max. cornisa - 10m (P+2E sau
P+1E+M)
Grad Ocupare - 60%
Spatii verzi - 40%

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

Beneficiar:	POTANC NICOLETA
-------------	-----------------

Nr.proiect
23/2016

CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara:	PUZ MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI	Faza:
sef proiect	arh. Stoia Horea		1:500	str.Gh. Pop de Basesti, Baia Mare, jud. Maramures	P.U.Z.
proiectat	arh. Stoia Horea		Data:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	U-02
desenat	arh. Stoia Horea		01.2017		