



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. 321/2018

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", Baia Mare, strada Grigore Ureche nr. F.N, inițiatori: Buxbaum Radu Claudiu, Buxbaum Christine Renate, Buxbaum Maria, Șimon Vasile și Șimon Gyongy Maria

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ, JOI 31 MAI 2018

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 362/2018;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 42178 din 12.03.2018, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", Baia Mare, strada Grigore Ureche nr. F.N, proiect nr. 555 din 2016 elaborat de proiectant: S.C. STUDIUM S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Strebeli Lavinia, inițiatori: Buxbaum Radu Claudiu, Buxbaum Christine Renate, Buxbaum Maria, Șimon Vasile și Șimon Gyongy Maria;
- Solicitarea numiților Buxbaum Radu Claudiu, Buxbaum Christine Renate, Buxbaum Maria, Șimon Vasile și Șimon Gyongy Maria, prin reprezentant Buxbaum Radu Claudiu cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, înregistrată sub nr. 42178, din 24.11.2017.

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 Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, 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";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 20/11.10.2017;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", Baia Mare, strada Grigore Ureche nr. F.N.;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 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, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", Baia Mare, strada Grigore Ureche nr. F.N, proiect nr. 555 din 2016 elaborat de proiectant: S.C. STUDIUM S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Strebela Lavinia, inițiatori: Buxbaum Radu Claudiu, Buxbaum Christine Renate, Buxbaum Maria, Șimon Vasile și Șimon Gyongy Maria, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul local de Urbanism.
- 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.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 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;
 - Arhitectul Șef; ✓
 - Buxbaum Radu Claudiu;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Bizău Simion
Președinte de ședință

Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Lia

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	18
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 555 / 2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

ELABORĂRII Planului urbanistic zonal pentru

"Introducere teren în intravilan – construire locuințe individuale"

în Baia Mare, str. Grigore Ureche f. nr.



Poziția zonei față de intravilanul localității

- la nord de intravilanul localității
- la 450 m nord de strada Victor Babeș
- zona are o formă generală care se înscrie într-un pătrat cu latura de cca 120 m, așezat pe direcția axelor de coordonate
- zona este tăiată oblic de limita intravilanului, în partea sudică a acesteia : o zonă îngustă adiacentă străzii Grigore Ureche, se află în intravilan

Suprafața parcelor inițiatorilor însumează 13241 mp.

Suprafața studiată în PUZ cuprinde și suprafețele:

- 50.9 mp (rotunjită 51 mp) – aferentă unui tronson de vale care desparte parcela de 610 mp de cea de 2234 mp (valea are nr. topografic 4495)
- 328 mp – aferentă tronsonului de stradă Grigore Ureche (nr. topografic 4497)

Total suprafață studiată în PUZ : 13620 mp.

- Conform prevederilor Certificatului de urbanism eliberat pentru PUZ, funcțiunea statuată în zona de intravilan cuprinsă în PUZ, în baza autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă, este:

L1b – Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu P, P+mansardă,

cu următoarele condiționări cuprinse în RLU aferent PUG aprobat :

- pe pante mai mari de 5 %, se solicită studiu geotehnic
- regim de construire izolat
- o greutate cât mai redusă a construcțiilor
- lungimea maximă a laturilor în plan nu va depăși 15 m
- raportul dintre dimensiunile laturilor va fi cât mai apropiat de 1
- dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15 m x 15 m (S=225 mp)
- înălțimea maximă recomandată va fi de parter și mansardă
- se va asigura POT de sub 20 %
- H maxim admisibil la cornișă – 4 m
- CUT maxim 0.3
- Front la stradă minimum 15 m
- Suprafața minimă a parcelei 1000 m

Unitate teritorială de referință propusă:

Subzona L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu S(D)+P+I(M) în baza investigațiilor suplimentare geotehnice

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise :

- locuințe individuale, cu regim izolat de construire
- clădiri anexe funcțiunii de locuire - depozitare, garaj, clădiri cu funcțiuni compatibile cu activitatea de locuire a unei familii : activități hobby, piscină în aer liber, piscină în clădire (uz propriu al familiei), spații exerciții fizice – întreținere (uz propriu), spații deschise și acoperite (umbrar)
- servicii profesionale și comerciale de dimensiuni reduse, înglobate în clădirea locuinței și care să ocupe o suprafață de maximum 70 % din suprafața parterului, să nu genereze transporturi grele, să aibă parcare necesară organizată pe parcela (deci în afara circulației publice), să aibă un program de funcționare care să nu se extindă în orele de liniște din zona de locuit; se va considera că aceste funcțiuni au o arie de deservire de 250 m; se recomandă dispunerea acestor funcțiuni, în vecinătatea străzii Grigore Ureche și nu în vecinătatea unei alei carosabile private

Panta terenului având valoarea medie de cca 17 %, în etapa de elaborare a proiectelor tehnice, pentru fiecare clădire se vor face investigații geotehnice suplimentare față de studiul geotehnic anexat PUZ, se va relua calculul de stabilitate pe situația proiectată și se va soluționa propunerea din proiect (cu privire la numărul de nivele, cotele acestora față de terenul natural, greutatea construcției, măsuri de consolidare sau stabilizare a terenului, după caz).

Studiul geotehnic la faza proiectului tehnic, va prezenta concluzii cu privire la:

- ---- stabilitatea terenului de amplasament
- ---- stabilitatea terenurilor învecinate – în relație cu terenul de amplasament – dacă geologul recomandă și analiza acestora
- ---- lucrările curente sau speciale necesare pentru consolidare
- lungimea maximă a laturilor în plan, față de recomandarea de latură maximă de 15 m (din PUG aprobat – L1b)
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor, față de recomandarea ca raportul să fie cât mai apropiat de de 1.0 (din PUG aprobat – L1b)
- suprafața maximă mineralizată propusă în incinta imobilului
- zonele necesare a fi plantate cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului

Art. 2. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - o Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc procentul de 70 % din suprafața parterului, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit și în cadrul orelor de liniște din zona de locuit, produc poluare;
 - o Creșterea animalelor pentru producție și subzistență

- *Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente*
- *Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice*
- *Orice lucrări de construcții care contravin celor admise*

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

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

Considerații generale:

Având în vedere suprafețele parcelelor inițiatorilor participanți la PUZ, parcela minimă are 610 mp și parcela maximă are 7831 mp.

În situația unei operații de dezlipire a unei noi parcele, suprafața minimă recomandată, este de 950 m.

Pentru una parcelă pe care se intenționează realizarea unei clădiri cu o amprentă maximă de $15 \times 15 \text{ mp} = 225 \text{ mp}$ – și care reprezintă 20 % din teren, suprafața minimă a parcelei, este de 1125 mp.

Reglementare parcele :

În cazul configurării unei noi parcele prin dezlipire, parcela se consideră construibilă dacă :

- *are o suprafață minimă de 950 mp*
- *lungimea minimă a frontului la stradă a lotului propus, 18 m*
- *are acces din:*
 - *--- drum public, în mod direct*
 - *--- alee carosabilă (utilizată și pietonal) cu o lățime minimă de 4 m, cu alveole de depășire în dreptul acceselor în incinte (în cazul unei lungimi peste 40 m), cu platformă de întoarcere la capăt;*
 - *--- servitute de acces : se admite acces carosabil prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 m lățime și o lungime maximă de sub 40 m, inclusiv platformă de întoarcere la capăt; pentru lungimi care depășesc 40 m, se vor realiza supralărgiri în dreptul acceselor pe parcele*



Grad de ocupare 30 %.

Spații verzi 70 %.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament, față de alei carosabile, față de cursuri de ape:

- *retragerea minimă față de aliniament – conform alinierilor din zonă (minimum 3 m)*
- *2 m față de mal curs apă - regularizat*
- *5 m față de mal curs apă - neregularizat*

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

- *- - la o distanță minimă de 3 m*
- *- - orice derogare de la distanța minimă, se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic (cu respectarea Codului civil)*

- se vor respecta prevederile Raportului de expertiză geotehnică la faza PUZ:
- - clădirile vor fi amplasate pe versant, DECALAT (nu în același profil transversal); se recomandă amplasarea acestora în zone cu înclinarea suprafeței terenului mai mică: având în vedere această reglementare, sunt eliminate cazurile în care, de ambele părți ale unei limite de proprietate cu traseu pe linia de cea mai mare pantă, să fie amplasate clădiri la distanțe reglementate de Codul civil (până la 2 m); prin prezentul RLU, se extinde această reglementare și pentru limitele de proprietate cu traseu în profil transversal pe pantă; aceste reglementări împiedică aglomerarea de corpuri de construcții;
- - detalieri: este nevoie de o corelare între distanța față de limita de proprietate, în sensul stabilirii **DISTANȚEI DINTRE CONSTRUCȚIA EXISTENTĂ ȘI O CONSTRUCȚIE VIITOARE PE PARCELA ÎNVECINATĂ sau PE ACEEAȘI PARCELĂ**. Investigația geotehnică suplimentară va concluziona care este distanța optimă față de o construcție existentă (situată pe o parcelă învecinată sau pe aceeași parcelă);
- clădirile anexă, parter, cu suprafețe până la 60 mp, pot fi amplasate alipite de limita de proprietate, pe baza investigației geotehnice suplimentare, cu acordul autenticat al vecinului

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi reglementată de investigația geotehnică suplimentară – pe soluția proiectată la DTAC, față de Studiul geotehnic aferent PUZ

Art. 8. Circulații și accese :

Accesele se vor realiza din :

- --- drum public, în mod direct
- --- alee carosabilă (utilizată și pietonal) cu o lățime minimă de 4 m - pe teren proprietate privată, cu supralărgiri de depășire (dacă deservește mai mult de 2 unități de locuit) și platformă de întoarcere la capăt
- --- servitute de acces : se admite acces carosabil prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 m lățime și o lungime maximă de sub 40 m, inclusiv platformă de întoarcere la capăt; pentru lungimi care depășesc 40 m, se vor realiza supralărgiri în dreptul acceselor pe parcele – dacă această servitute de acces deservește mai mult de două unități de locuit
- Străzile publice, private, aleile carosabile și platformele de parcare vor fi construite cu strat de fundare conform detaliilor specifice pentru terenuri în pantă și îmbrăcăminte definitivă din beton asfaltic;

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice
- se semnalează posibilitatea realizării unui loc de parcare – public (autoturism sau autospecială), în exteriorul limitei studiate în PUZ, în partea sudică; locul de parcare poate fi realizat pe domeniul public, având în vedere faptul că parcelele învecinate au fost delimitate prin PAD uri și au numere cadastrale, conform Planului de situație vizat de OCPI – anexat

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

S(D)+P+I(M):

{D+P pentru partea construcției din aval și P+I(M) pentru partea construcției din amonte}

- Studiul geotehnic la faza PUZ, NU recomandă subsoluri; investigația geotehnică pentru fiecare caz în parte, pe soluția proiectată la faza DTAC, va determina condițiile de realizare a unui subsol parțial sau total – în corelare cu anvergura suprafeței construite și cu condițiile locale ale amplasamentului

- Studiul geotehnic la faza PUZ, recomandă ca:

- - - demisolul să fie așezat cu cota pardoselii la nivelul terenului din aval*
- - - pardoseala demisolului să fie la cote diferite, urmărind panta terenului; se vor evita astfel săpături adânci cu taluze înalte sensibile la alunecări și greu de susținut pe perioada execuției*

Înălțimea maximă a construcțiilor :

- 6 m la aticul etajului (pentru acoperiș terasă)*
- 4 m la streășina de la mansardă*
- Înălțimea anexelor alipite de limita proprietății înspre vecin și nu înspre stradă, nu va depăși înălțimea gardului (2.20m);*



Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile (terasă sau șarpantă)*
- pentru acoperișuri șarpantă, se recomandă aspect mat, nuanțe clasice de acoperiș (cărămiziu, cafeniu), nuanțe care se integrează în mediul natural înconjurător*
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu*
- tencuieli de culori deschise, luminoase; accente de nuanțe mai intense nu vor depăși 20 % din totalul suprafeței de tencuială*
- placaje din piatră naturală sau artificială, cărămidă aparentă – nuanțe deschise*
- balustrade terase și balcoane :*
 - - - cu structură și panouri din lemn (aspect mat, natur sau nuanțat)*
 - - - cu structură și panouri din metal (1. fier forjat – natural sau nuanțat 2. țevă rotundă sau pătrată – tratament mat; se vor evita nuanțe stridente și nuanțe foarte închise)*
 - - - cu structură din lemn sau metal și panouri din material transparent (sticlă securizată)*
- - - Se admit parapeți balcoane, terase cu porțiuni din perete plin finisat în concordanță cu pereții clădirii*
- - - Nu se admit elemente de parapet cu forme care să nu se încadreze în unitatea ansamblului locuinței propuse*

Art. 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*
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare*

- se admite realizarea de instalații proprii de epurare a apelor uzate – până la data realizării extinderii rețelei municipale
- extinderea rețelei de alimentare cu apă de-a lungul străzii Grigore Ureche va fi asigurată cu hidrant stradal pentru incendiu

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- gardurile spre stradă vor fi dublate cu gard viu, pe baza opțiunii proprietarilor
- terenul liber în proporție de 70 % din lot, va fi plantat, inclusiv cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1.50 și 1.80 m, din care un soclu opac de maximum 50 cm înălțime și o parte transparentă din metal sau lemn; se poate opta pentru dublarea cu gard viu; nu se recomandă dublarea gardului cu panouri de polycarbonat; se interzice amplasarea de garduri din plăci de beton;
- în cazurile în care declivitatea terenului impune construirea de pereți de sprijin pe limita de proprietate, aceștia se recomandă a fi plasați cu piatră naturală;
- gardurile între vecini, vor avea înălțimi similare sau de maximum 2.20 m, cu aspect asemănător cu cele dinspre stradă; aceste garduri se vor realiza, la înțelegere între vecini, cu privire la:
 - - - prezența sau absența unui soclu opac
 - - - panouri de gard opace sau transparente
 - - - dublare cu gard viu sau fără dublare cu gard viu

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

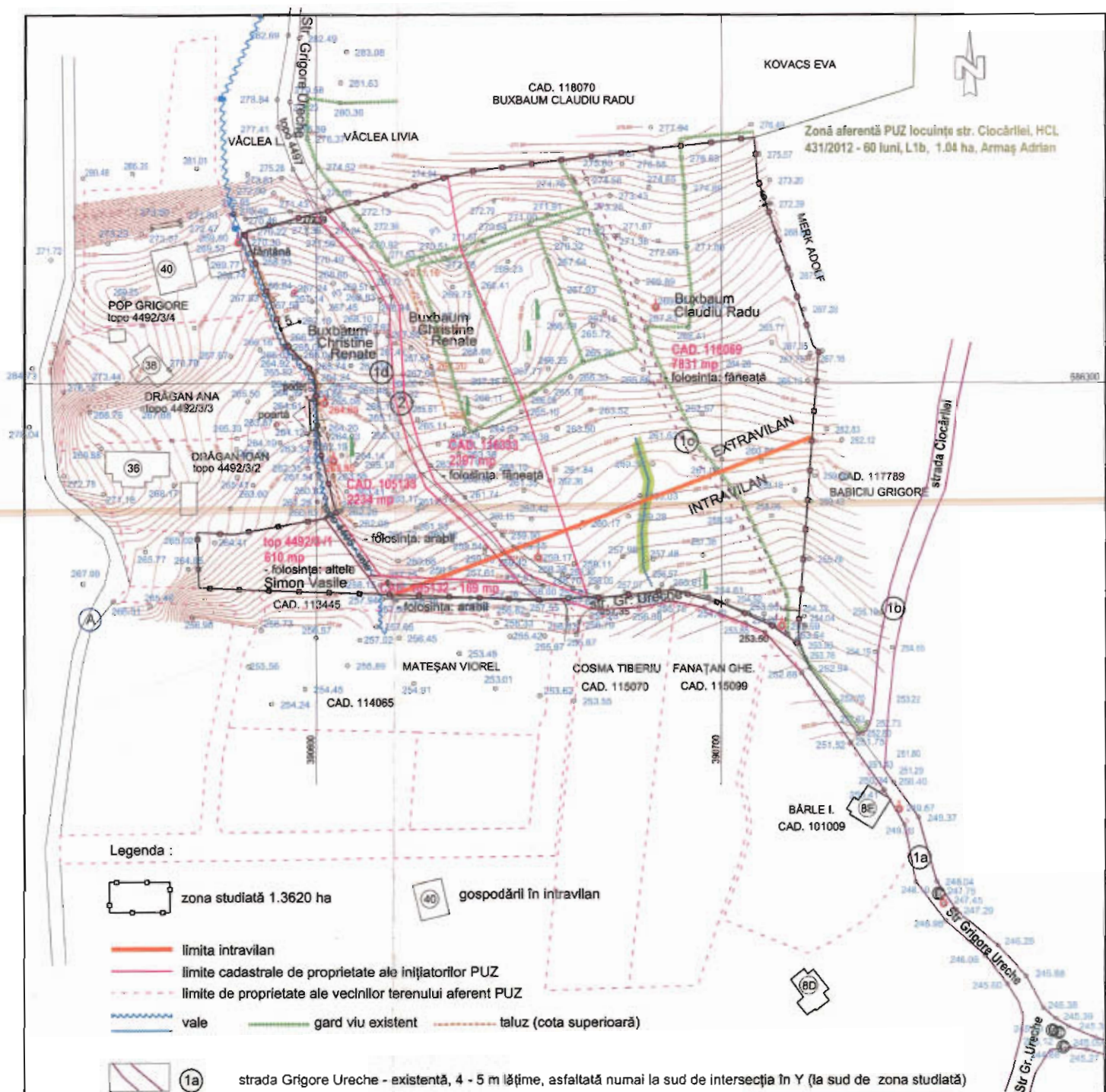
CUT maxim 0.4 mp ADC / mp teren

Șef proiect,

Arhitect

Strebeli Lavinia





Legenda :

- zona studiată 1.3620 ha
- gospodării în intravilan
- limita intravilan
- limite cadastrale de proprietate ale inițiatorilor PUZ
- limite de proprietate ale vecinilor terenului aferent PUZ
- vale
- gard viu existent
- taluz (cota superioară)

- 1a strada Grigore Ureche - existentă, 4 - 5 m lățime, asfaltată numai la sud de intersecția în Y (la sud de zona studiată)
- 1b strada Ciocârlei - existentă, 4 - 5 m lățime, nemodernizată (la est de zona studiată)
- 1c drum privat, de pământ, 2,3 m lățime, practicat pe terenul cu nr. cad. 118069
- 1d strada Grigore Ureche (de pământ, traseu schimbător în funcție de precipitații), la data ridicării topografice
- 2 traseul străzii Grigore Ureche stabilit odată cu elaborarea Planurilor de amplasament și delimitare pentru parcelele cu numerele cadastrale 105133 și 116333

Disfuncționalități :

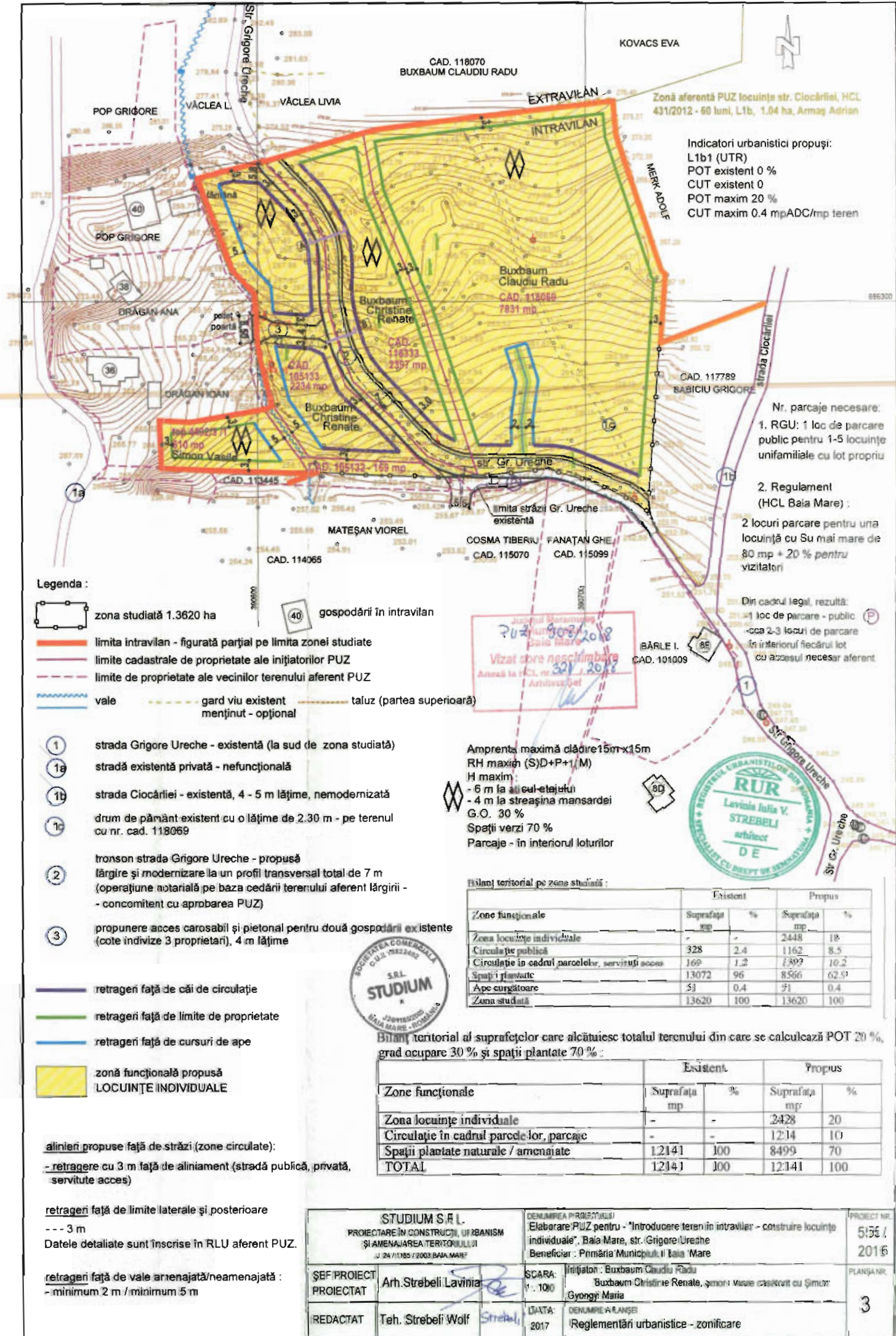


- drum privat, nefuncțional întrucât a fost închis de proprietarul acestuia;
- proprietarii gospodăriilor cu nr. poștale 36 și 38 nu au acces din strada Grigore Ureche;
- în prezent, circulă pe terenul cu nr. cadastral 105133, la înțelegere cu proprietarul parcelei 105133;

Județul Maramureș
PUZ Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 521 / 2012
Arhitect Ștef



STUDIUM S R L PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII URBANISTICE ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI J 24 / 1185 / 2003 BAI A MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ pentru - "Introducere teren în intravilan - construire locuințe individuale", Baia Mare, str. Grigore Ureche Beneficiar : Primăria Municipiului Baia Mare	PROIECT NR. 555 / 2017
ȘEF PROIECT PROIECTAT	Arh. Strebelt Lavinia	SCARA: 1 : 1000	Inițiatori : Buxbaum Claudiu Radu Buxbaum Christine Renate, Șimon Vasile căsătorii cu Șimon Gyongyi Maria
REDACTAT	Teh. Strebelt Wolf	DATA: 2017	DENUMIREA PLANȘII Situația existentă
			PLANȘA NR. 2



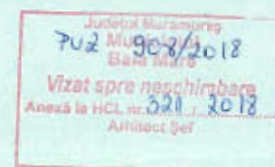


Tipul de proprietate a terenurilor:

- teren aflat în domeniul public de interes local (str. Gr. Ureche - nr. topo 4497); S = 328 mp
- teren aflat în proprietate privată a inițiatorilor PUZ (persoane fizice); S=13241 mp

Circulația terenurilor :

- teren propus a fi trecut, din proprietate privată, în domeniul public de interes local -
în vederea lărgirii străzii Grigore Ureche (557 mp + 277 mp = 834 mp) conform declarații cedare
- teren propus a face obiectul unui contract V-C pentru a se afla
în proprietate privată a trei persoane fizice - în cote indivize egale (proprietar inițial și proprietarii
celor două gospodării deservite de acest drum)



STUDIUM S R L PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII URBANISTICE ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI J. 24 / 1105 / 2003 BAI A MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ pentru - "Introducere teren în intravilan - construire locuințe individuale", Baia Mare, str. Grigore Ureche Beneficiar : Primăria Municipiului Baia Mare	PROIECT NR. 555 / 2017
ȘEF PROIECT PROIECTAT	Arh. Strebelt Lavinia	SCARA: 1 : 1000	PLAȘA NR. 5
REDACTAT	Teh. Strebelt Wolf	DATA: 2017	
		Inițiatori : Buxbaum Claudiu Radu Buxbaum Christine Renate, Șimon Vasile căsătoriți cu Șimon Gyongyi Maria	
		DENUMIREA PLANȘEI Proprietatea asupra terenurilor	



POP GRIGORE

VĂCLEA L.

VĂCLEA LIVIA

EXTRAVILAN

INTRAVILAN

Zonă aferentă PUZ locuințe str. Ciocărliei, HCL
431/2012 - 60 luni, L1b, 1.04 ha, Armaș Adrian

Indicatori urbanistici propuși:

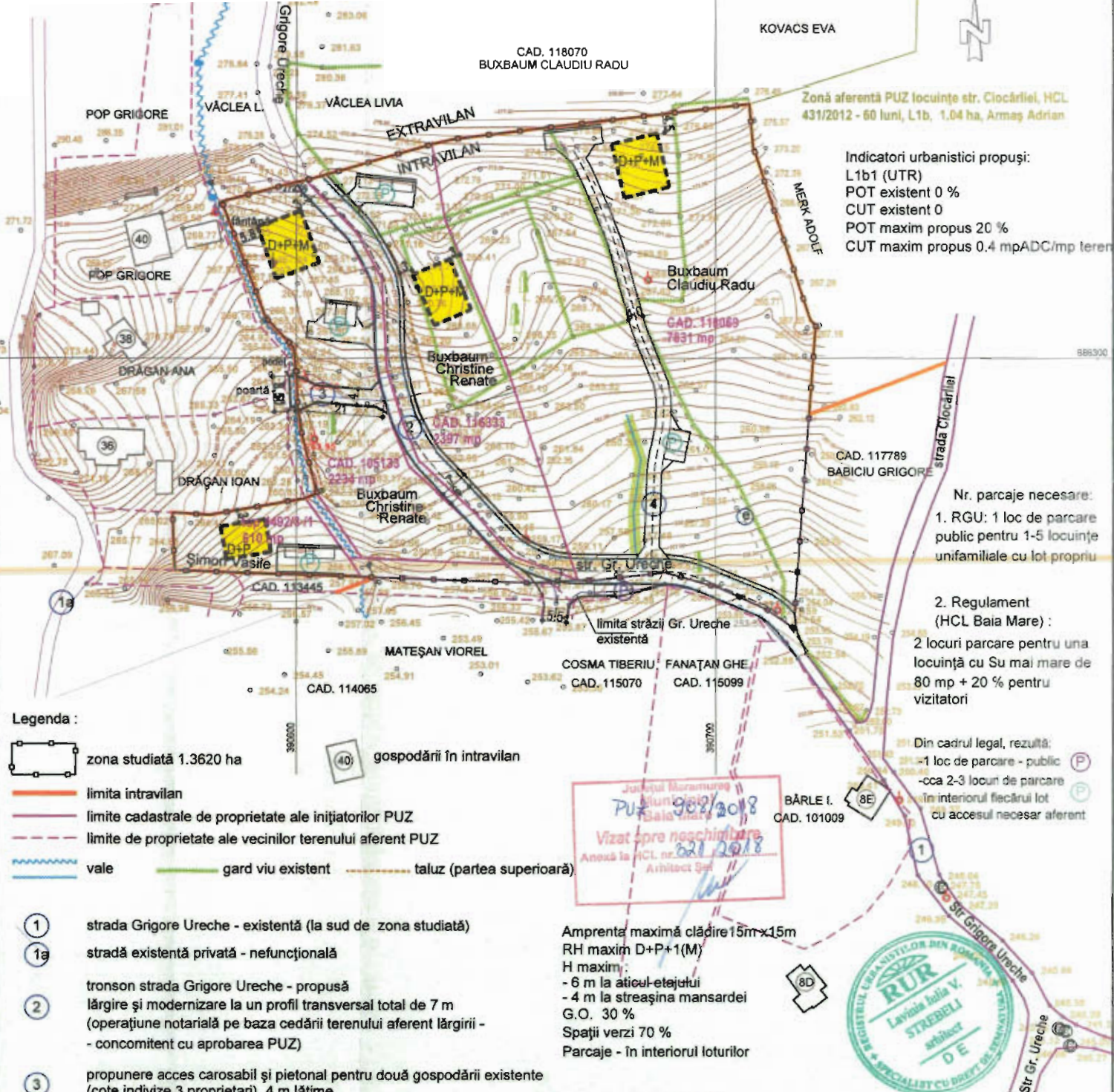
L1b1 (UTR)

POT existent 0 %

CUT existent 0

POT maxim propus 20 %

CUT maxim propus 0.4 mpADC/mp teren



Legenda :



zona studiată 1.3620 ha



gospodării în intravilan



limita intravilan



limite cadastrale de proprietate ale inițiatorilor PUZ



limite de proprietate ale vecinilor terenului aferent PUZ



vale

gard viu existent

taluz (partea superioară)

1 strada Grigore Ureche - existentă (la sud de zona studiată)

1a stradă existentă privată - nefuncțională

2 tronson strada Grigore Ureche - propusă
lărgire și modernizare la un profil transversal total de 7 m
(operațiune notarială pe baza cedării terenului aferent lărgirii -
- concomitent cu aprobarea PUZ)

3 propunere acces carosabil și pietonal pentru două gospodării existente
(cote indivize 3 proprietari), 4 m lățime

4 propunere acces carosabil și pietonal - privat (4 m lățime)
parțial pe traseu existent (notat cu @)
- la zona amplasamentului propus al locuinței inițiatorului
Buxbaum Claudiu Radu



exemplificare amplasamente estimate locuințe individuale;
amplasamentele certe vor fi definitivite pe baza investigației geote
suplimentare pentru fiecare caz în parte

alinieri propuse față de străzi (zone circulate):

- retrageri cu 3 m față de stradă publică, privată,
servitute acces

retrageri față de limite laterale și posterioare

--- 3 m

Datele detaliate sunt înscrise în RLU aferent PUZ.

retrageri față de vale amenajată/neamenajată :

- minimum 2 m / minimum 5 m

Amprenta maximă clădire 15m x 15m

RH maxim D+P+1(M)

H maxim :

- 6 m la aticul etajului

- 4 m la streșina mansardei

G.O. 30 %

Spații verzi 70 %

Parcage - în interiorul loturilor

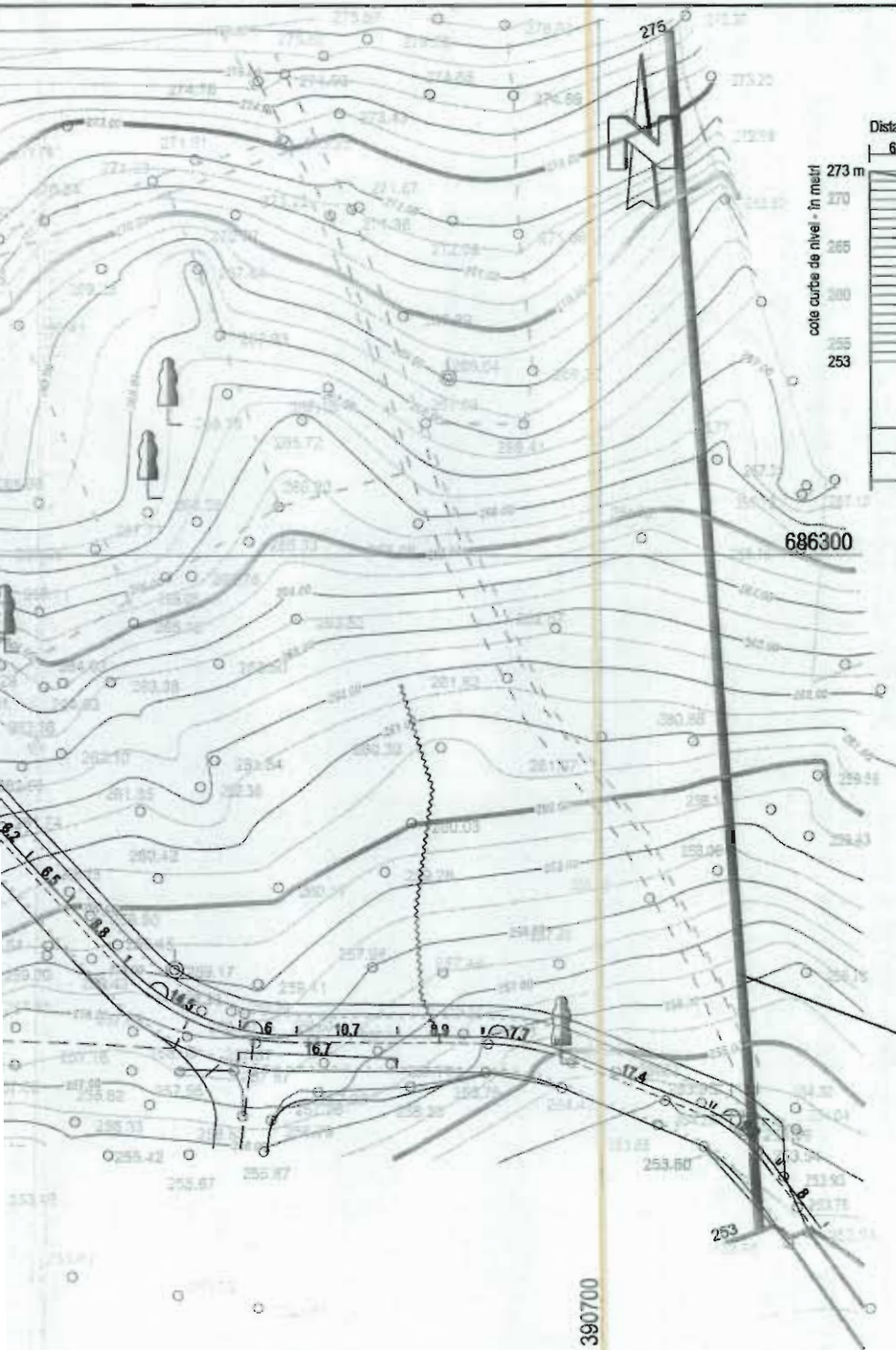
Bilanț teritorial pe zona studiată :

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Zona locuințe individuale	-	-	2448	18
Circulație publică	328	2.4	1162	8.5
Circulație în cadrul parcelelor, servitute acces	169	1.2	1393	10.2
Spații plantate	13072	96	8566	62.9
Ape curgătoare	51	0.4	51	0.4
Zona studiată	13620	100	13620	100

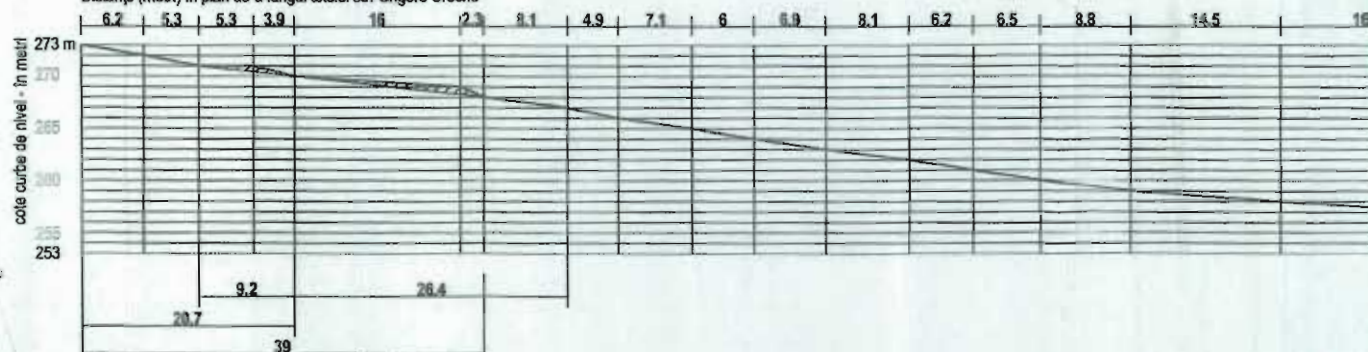
Bilanț teritorial al suprafețelor care alcătuiesc totalul terenului din care se calculează POT 20 %, grad ocupare 30 % și spații plantate 70 % :

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Zona locuințe individuale	-	-	2428	20
Circulație în cadrul parcelelor, parcare	-	-	1214	10
Spații plantate naturale / amenajate	12141	100	8499	70
TOTAL	12141	100	12141	100

STUDIUM S R L PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII URBANISTICE ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI J. 24 / 1185 / 2003 BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ pentru - "Introducere teren în intravilan - construire locuințe individuale", Baia Mare, str. Grigore Ureche Beneficiar : Primăria Municipiului Baia Mare		PROIECT NR. 555 / 2017
ȘEF PROIECT PROIECTAT	Arh. Strebli Lavinia	SCARA: 1 : 1000	Inițiatori : Buxbaum Claudiu Radu Buxbaum Christine Renate, Șimon Vasile căsătorit cu Șimon Gyongyi Maria	PLANȘA NR. 3a
REDACTAT	Teh. Strebli Wolf	DATA:	DENUMIREA PLANȘEI	



Distanțe (metri) în plan de-a lungul axului str. Grigore Ureche



Panta medie a terenului natural pe axul străzii propuse : 10.86 %

Lungime ax stradă : 184 ml

Diferență de nivel : 20 m (între curbele de nivel 253 și 273)

Pe distanța de 3.9 m (între curbele de nivel 270 și 271), panta este de 25.64 %

Pe distanța de 9.2 m (între curbele de nivel 270 și 272), panta este de 21.73 %

Pe distanța de 20.7 m (între curbele de nivel 270 și 273), panta este de 14.49 %

Pe distanța de 39 m (între curbele de nivel 268 și 273), panta este de 12.82 %

Pe distanța de 2.3 m (între curbele de nivel 268 și 269), panta este de 43.47 %

Pe distanța de 26.4 m (între curbele de nivel 267 și 270), panta medie este de 11.36 %



zone de excavare și de amenajare de pereți de sprijin cu o înălțime de până la maximum 70 cm
- pentru a soluționa o pantă de 12.82 % pe o distanță de sub 50 m (39 m)

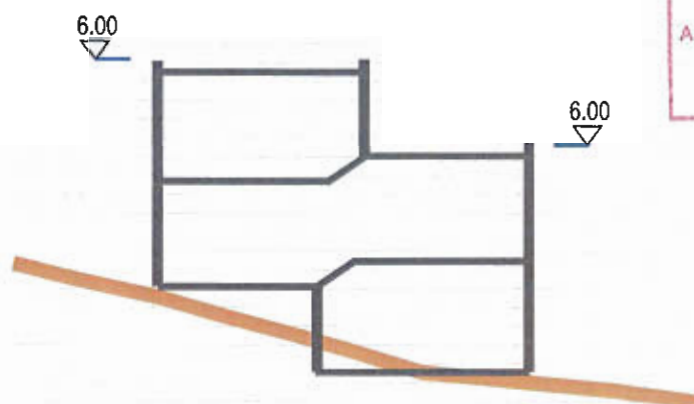
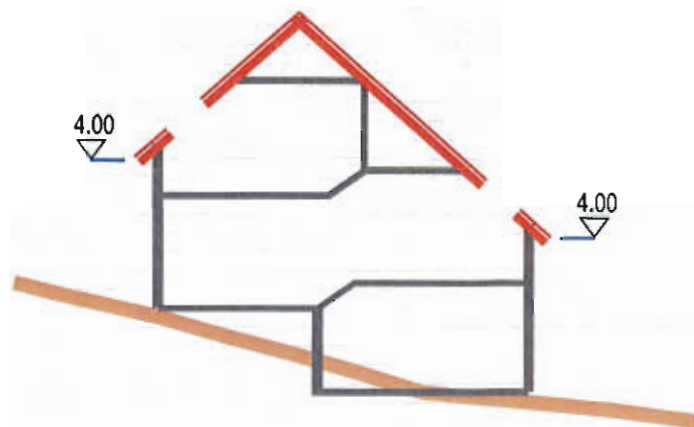
Panta terenului natural - pe linia de cea mai mare pantă,

este de 17.39 %

- diferență de nivel 22 m

- lungimea pantei terenului 126,50 ml

STUDIUM S R L	
PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII URBANISM	
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI	
S 24 / 1100 / 2005 (BGA) MAPA	
SEF PROIECT	Arh. Strebelt Laviniu
PROIECTAT	Pop Ștefan
DRUMURI	
REDACTAT	Teh. Strebelt Wolf



Recomandări din Studiul geotehnic - faza PUZ

- fără subsol
- cu demisol cu cota pardoselii la nivelul terenului din aval
- cu pardoseala la cote diferite, urmărind panta terenului - pentru a fi evitate săpăturile adânci cu taluze înalte care sunt sensibile la alunecări și greu de susținut pe perioada execuției

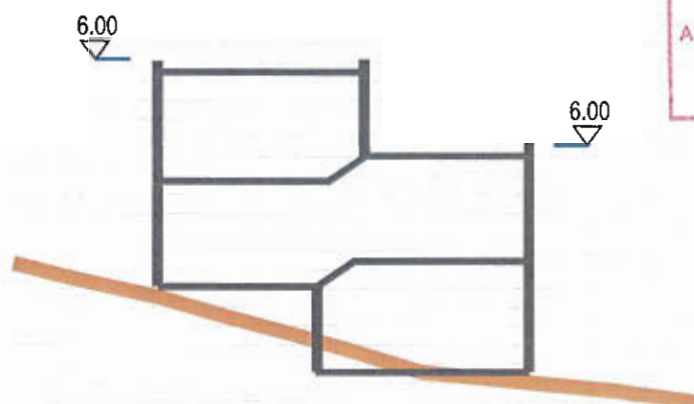
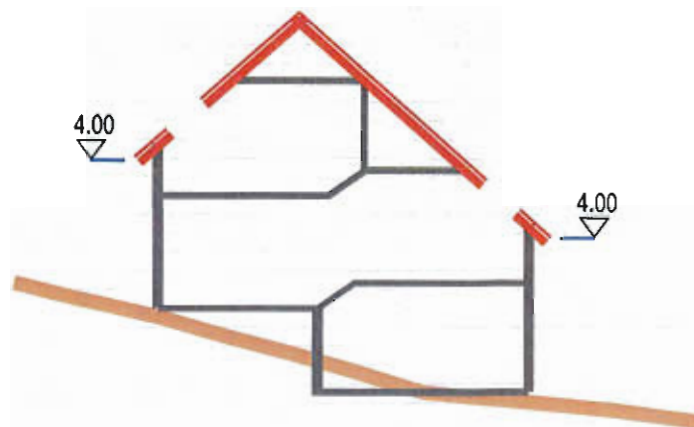
La faza DTAC : Se vor face investigații geotehnice suplimentare care vor determina soluția pentru construire - pe amplasamentul cert, soluție care poate să aibă o configurație diferită de cea recomandată la faza de Plan urbanistic zonal

Regim de înălțime maxim propus - Art. nr. 10 din Regulamentul local de urbanism aferent PUZ:

- 6 m la nivelul aticului - pentru planșeu terasă
- 4 m la streșina de la mansardă



STUDIUM S R L PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI J 24 / 1185 / 2003 BAI A MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ pentru - "Introducere teren în Intravilan - construire locuințe individuale", Bala Mare, str. Grigore Ureche Beneficiar : Primăria Municipiului Bala Mare		PROIECT NR. 555 / 2017
ȘEF PROIECT PROIECTANT	Arh. Strebeli Lavinia	SCĂRĂ: 1 : 100	Inițiatori : Buxbaum Claudiu Radu Buxbaum Christine Renate, Șimon Vasile căsătorii cu Șimon Gyongyi Maria	PLANȘA NR. 3d
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	DATA: 2017	DENUMIREA PLANȘEI Reprezentare regim de înălțime conform Studiului geotehnic - faza PUZ și conform RLU Art. 10	



Recomandări din Studiul geotehnic - faza PUZ

- fără subsol
- cu demisol cu cota pardoselii la nivelul terenului din aval
- cu pardoseala la cote diferite, urmărind panta terenului - pentru a fi evitate săpăturile adânci cu taluze înalte care sunt sensibile la alunecări și greu de susținut pe perioada execuției

La faza DTAC : Se vor face investigații geotehnice suplimentare care vor determina soluția pentru construire - pe amplasamentul cert, soluție care poate să aibă o configurație diferită de cea recomandată la faza de Plan urbanistic zonal

Regim de înălțime maxim propus - Art. nr. 10 din Regulamentul local de urbanism aferent PUZ:

- 6 m la nivelul aticului - pentru planșeu terasă
- 4 m la streșina de la mansardă



STUDIUM S R L PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI J 24 / 1185 / 2003 BAIJA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ pentru - "Introducere teren în Intravilan - construire locuințe individuale", Bala Mare, str. Grigore Ureche Beneficiar : Primăria Municipiului Bala Mare		PROIECT NR. 555 / 2017
ȘEF PROIECT PROIECTANT	Arh. Strebeli Lavinia	SCĂRĂ: 1 : 100	Inițiatori : Buxbaum Claudiu Radu Buxbaum Christine Renate, Șimon Vasile căsătorit cu Șimon Gyongyi Maria	PLANȘA NR. 3d
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	DATA: 2017	DENUMIREA PLANȘEI Reprezentare regim de înălțime conform Studiului geotehnic - faza PUZ și conform RLU Art. 10	