



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.583/2018

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE D+P+E", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Sebeșului, FN, inițiat de Bîrlea Ioan.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 31 OCTOMBRIE 2018

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 755 /2018;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană având nr. 26883 din 29.08.2018, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE D+P+E", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Sebeșului, FN, inițiat de Bîrlea Ioan cu domiciliul în Baia Mare, str.Oltenei nr. 4/49, Proiect: 2 din 2017, elaborat de BIA Bod Arcadie, specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Bod Arcadie;
- Solicitarea domnului Bîrlea Ioan, înregistrată cu nr. 26883 /11.07.2018.

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 23.05.2018, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 9/13.06.2018;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE D+P+E", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Sebeșului, FN;
- 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;

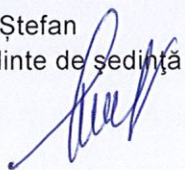
În temeiul prevederilor:

- 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,

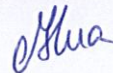
HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE D+P+E", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Sebeșului, FN, inițiat de Bîrlea Ioan, cu domiciliul în Baia Mare, str. Olteniei, nr. 4/49. Proiect: 2 din 2017, elaborat de BIA Bod Arcadie, specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Bod Arcadie, 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;
 - Bîrlea Ioan,
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Lupșa Ștefan
Președinte de sedință




Contrasemn
Lia Augustina Mureșan
Secretar



Total consilieri	23
Prezenți	23
Pentru	23
Impotrivă	-
Abțineri	-

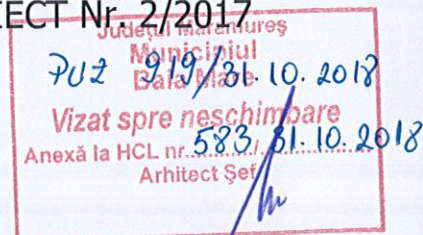
Birou individual de arhitectura

BOD ARCADIE

Baia Mare str.garii nr.20/13

Tel.0744 530153

PROIECT Nr. 2/2017



REGULAMENT

aferez PUZ – Schimbarea zonei din agroindustrială în zona rezidențială
cu locuințe individuale de D+P+1E- Baia Mare, str.Sebesului FN

Beneficiar: Barlea Ioan

I.DISPOZITII GENERALE

Regulamentul Zonal de Urbanism explică și detaliază, sub forma unor prescripții și recomandări prevederile Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei și prescripții și recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite în cadrul P.U.Z.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. este inclus în intravilanul municipiului Baia Mare, aprobat cu HCL 349/1999.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru următoarele categorii de intervenții:

- Construcții noi realizate pe teren liber.
- Amenajări de spații verzi, cai de circulație, echipare edilitară.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toți beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare.

1.1. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

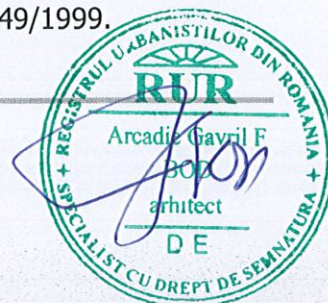
Domeniul de aplicare al Regulamentului Local

Regulamentul de față este aplicabil zonelor delimitate în planșele anexa "PUZ- Schimbarea zonei din agroindustrială în zona rezidențială cu locuințe individuale de D+P+1E

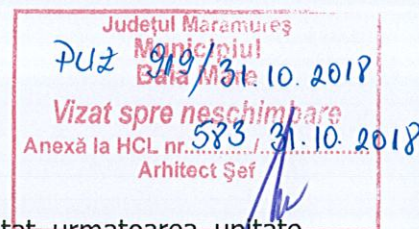
Corelarea cu alte regulamente

Ambele documentații, respectiv, PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate în concordanță cu P.U.G. Baia Mare, aprobat prin HCL 349/1999.

- Se va construi numai în regim izolat.



- Înălțimea maximă va fi de cca 8,00 m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de D+P+1E.
-



Pe baza zonificării funcționale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat următoarea unitate teritorială de referință – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, descrisă în cele ce urmează.

Teritoriul luat în considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situează în intravilan și se află în zona delimitată la nord de strada Sebesului, terenuri prop. Birlea Ioan, la sud de paraul Craica.

1.2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată este în partea sud-estică a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Sebesului pe drum de servitute.

Construcțiile existente în zona sunt: clădiri rezidențiale (locuințe unifamiliale) cu regim de înălțime maxim P+2+M, amplasate izolat.

1.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul luat în considerare are suprafața totală de 4196,00 mp.

Terenul studiat – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, proprietar Barlea Ioan, are suprafața totală de 4196,00 mp.

Nu există clădiri edificate pe acest teren, în prezent.

1.2.2. Caracterul zonei

În prezent terenul are destinația arabilă și nu există construcții pe parcele. Parcelele sunt cuprinse în zona agroindustrială, folosința actuală arabilă și se dorește trecerea în U.T.R. – zona de locuințe individuale cu regim maxim de înălțime D+P+1E.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulație

Accesul pe terenurile studiate se realizează din strada Sebesului din Baia Mare, pe drum de servitute.

2. PREVEDERILE REGULAMENTULUI ZONAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

-locuințe individuale cu maxim D+P+1E niveluri în regim de construcție izolat.

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

-se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250,00 metri.

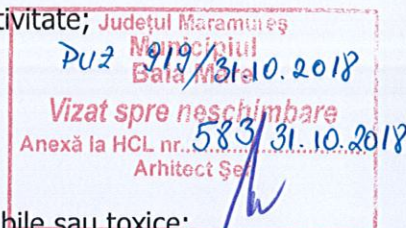
ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

-funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,00 mp ADC generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;



- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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 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.



ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Dimensiuni minime:

Pentru regimul de construire izolat:

- dimensiunea minima a parcelei construibile va fi de cel putin 500,00 mp;
- frontul stradal minim va fi de 12,00 m

ART. 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile vor respecta aliniamentul stabilit prin P.U.Z.-Reglementari

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 4,00 metri;

ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- in regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de 3,00 metri;
- Linia de aliniere va fi la 3,00 m fata de vecinatati, pe lateral, iar pe latura posterioara la 5,00 m fata de vecinatati.

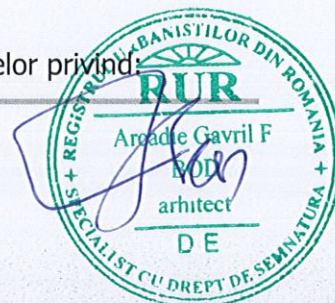
ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

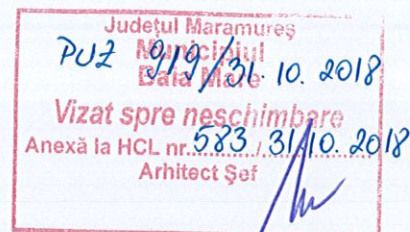
UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- distanța minima dintre cladirile de pe aceasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6,00 m.

ART.8 – CIRCULATII SI ACCESE

In ceea ce priveste organizarea circulatiei, se impune rezolvarea problemelor privind:





1. Circulația pe domeniul public;
2. Organizarea circulației în incintă;

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se admite circulația rutieră și pietonală pe drumurile publice

Circulația rutieră și pietonală se menține și pe traseul drumului de servitute. Se propune realizarea unui drum de halaj de min. 3,50m lățime după obținerea acordului autenticat și al vecinilor

Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.

S-a prevăzut câte un acces auto și pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea căilor de circulație în incinte se propune după cum urmează:

-carosabil de 4,00 m lățime.

ART. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înlățimea maximă a clădirilor va fi D+P+1E (8,00 metri la cornișă).

ART. 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 ca arhitectura și finisaje;

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu caldiera principală;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, a garajelor și anexelor.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

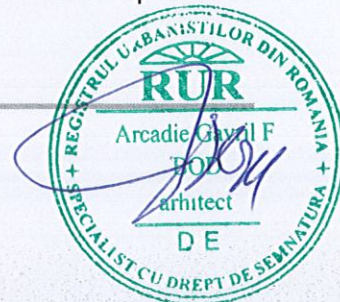
-toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 13 – SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

-spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini de fatadă;

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;



-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar pentru accese.

Pe fiecare parcela se vor amenaja platforme betonate pentru depozitarea gunoiului menajer.

ART. 14 – IMPREJMUIRI

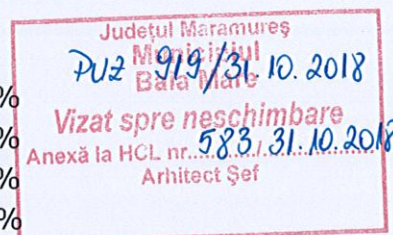
Imprejmuirile la strada vor fi transparente cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80-2,00 metri dublate cu plantatii de gard viu (verde) cu soclu opac de 50 cm. Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu inaltimea maxima de 2,00 metri cu soclu de 30 cm.

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE = 4196,00 – suprafata totala studiata

Bilant teritorial:

-Suprafata zonei studiate	4196,00 mp	100%
-Suprafata constructii	1468,00 mp	35.00%
- Zone verzi	1260.00 mp	30.00%
-Circulatia carosabila, parcaje	1217.00 mp	29.00%
-Circulatia pietonala	251.00 mp	6.00%



Pentru UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Propus:

POTmax. = 35%

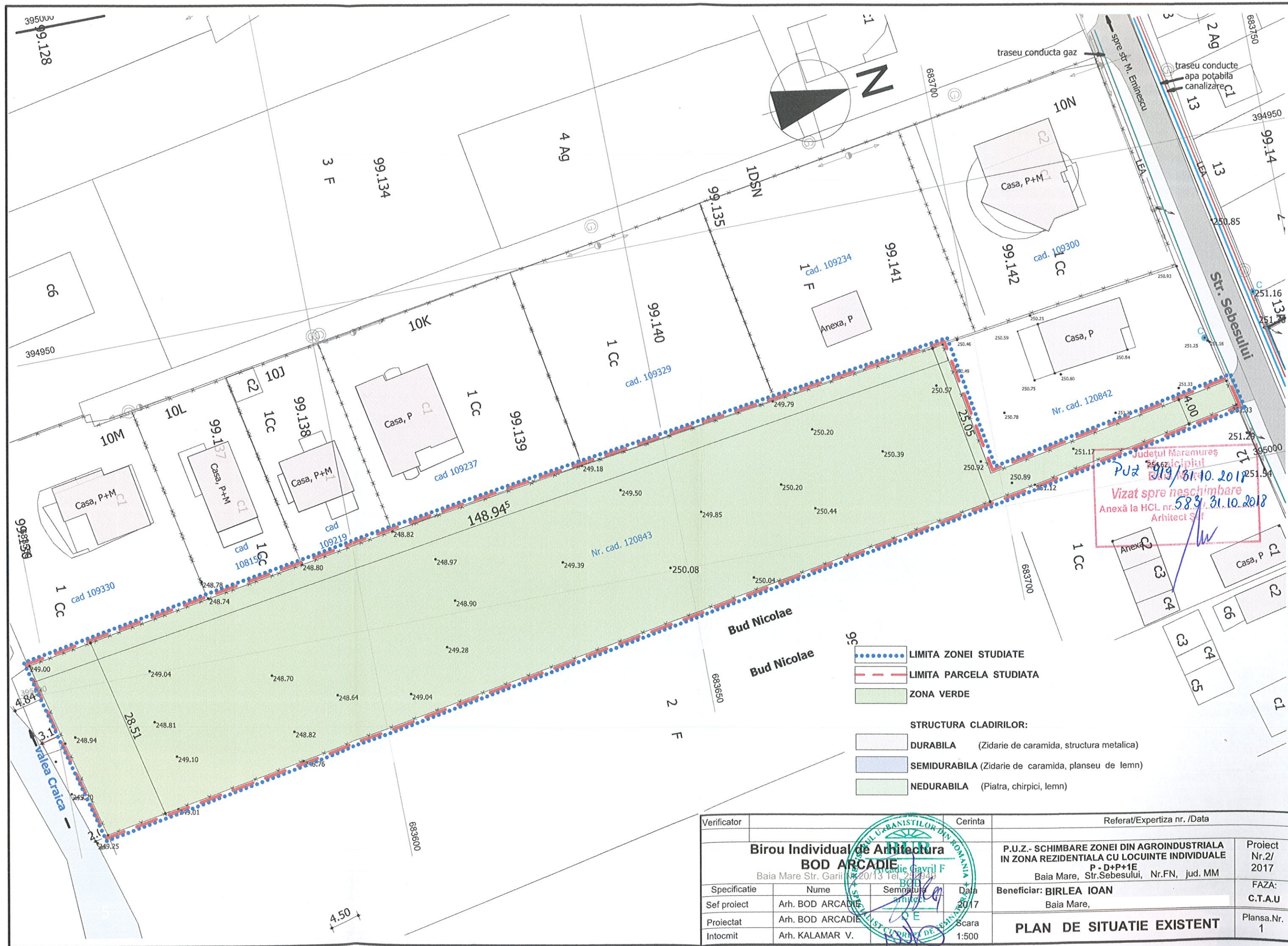
ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

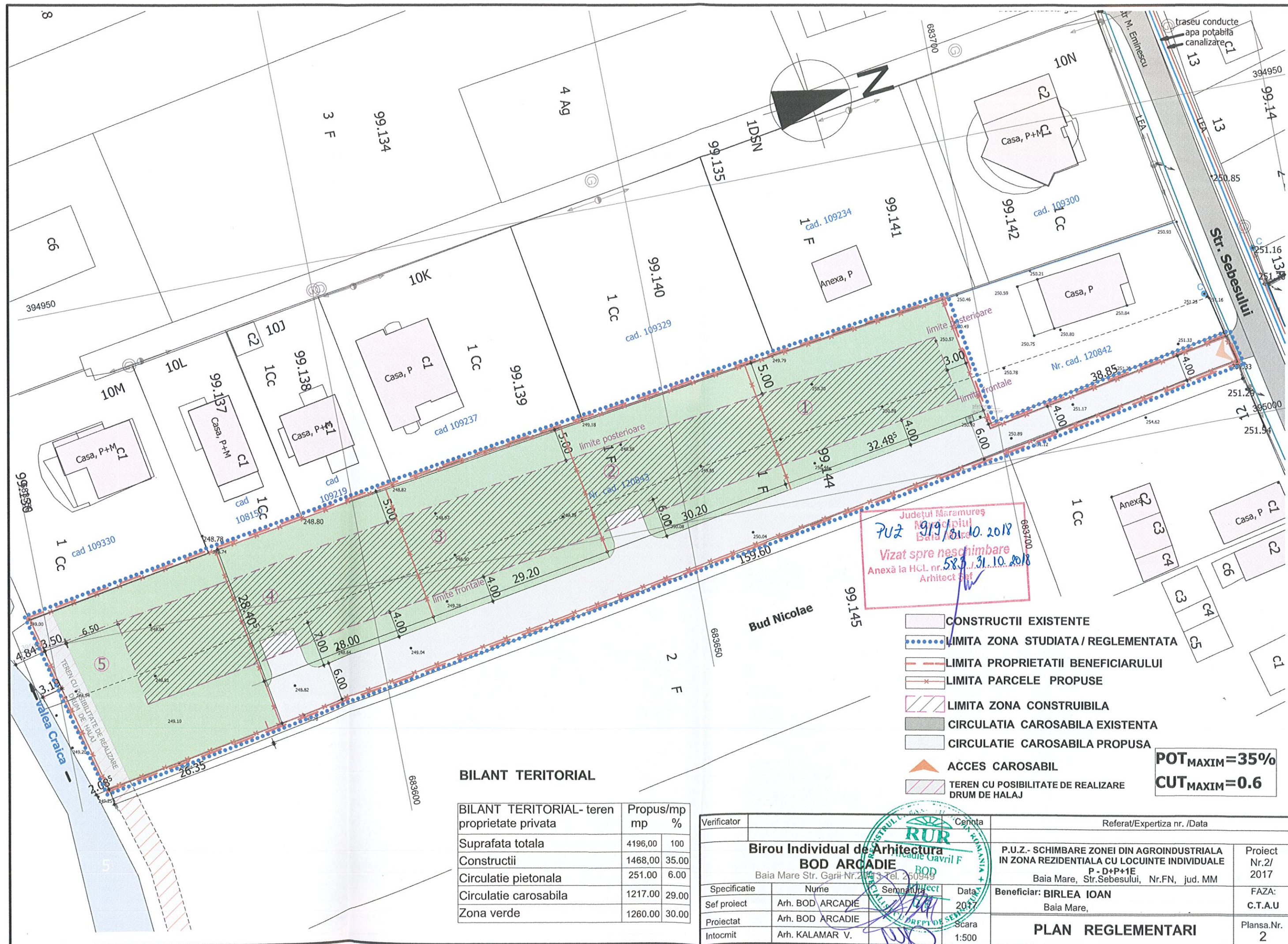
Propus:

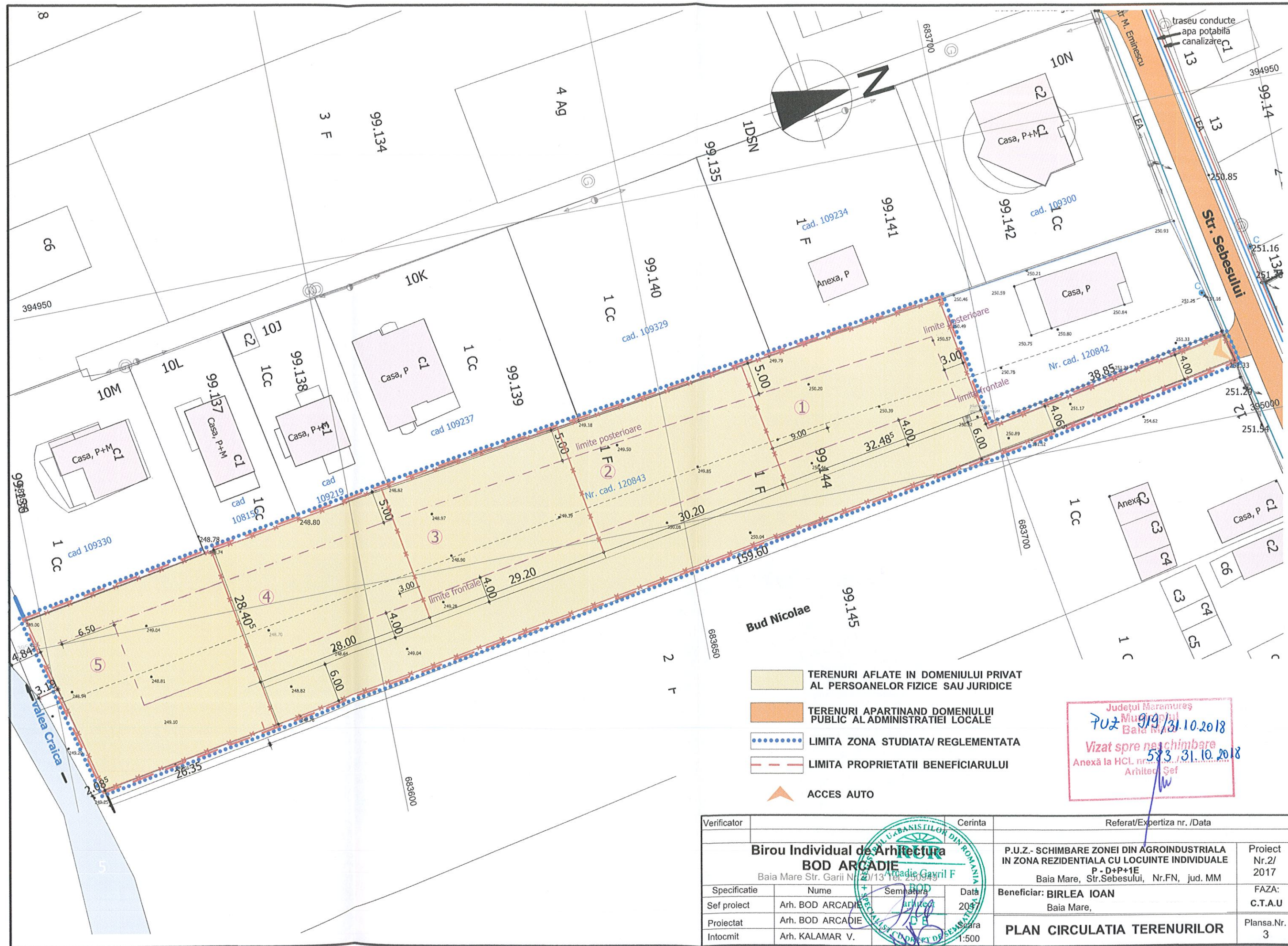
CUTmax. = 0,6

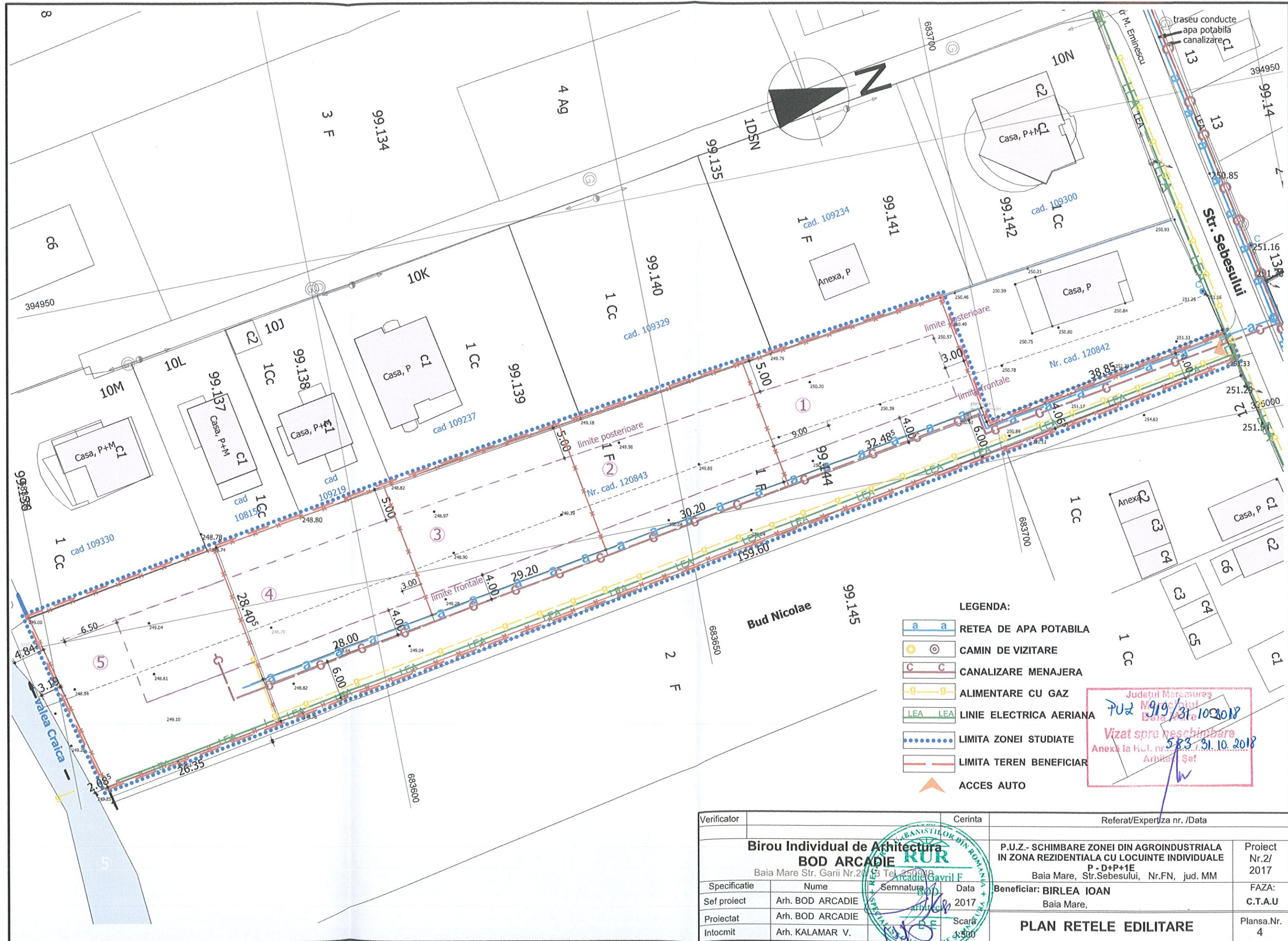
Intocmit
Arh. Bod Arcadie











- LEGENDA:
- a a RETEA DE APA POTABILA
 - o o CAMIN DE VIZITARE
 - c c CANALIZARE MENAJERA
 - g g ALIMENTARE CU GAZ
 - LEA LEA LINIE ELECTRICA AERIANA
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TEREN BENEFICIAR
 - ▲ ACCES AUTO

Județul Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Data: 31.10.2018
 Vizat spre schimbare
 Anexa la HCL nr. 583/31.10.2018
 Arhitect Șef

Verificator		Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data		
Birou Individual de Arhitectura BOD ARCADIE Baia Mare Str. Garii Nr.27 Tel. 0362 250918 Arcadie Gavril F			P.U.Z.- SCHIMBARE ZONEI DIN AGROINDUSTRIALA IN ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P - D+P+1E Baia Mare, Str.Sebesului, Nr.FN, jud. MM	Proiect Nr.2/ 2017	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar: BIRLEA IOAN Baia Mare,	FAZA: C.T.A.U
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		2017		
Proiectat	Arh. BOD ARCADIE		Scara 1:500	PLAN RELETE EDILITARE	Plansa.Nr. 4
Intocmit	Arh. KALAMAR V.				

