

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. 101/2019

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Chioarului, F.N., Initiator Bot Drăgan Mariana și Bot Gheorghe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 29 MARTIE 2019

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 135/2019;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 728 din 28.01.2019, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Chioarului, F.N., Initiator Bot Drăgan Mariana și Bot Gheorghe, proiect: 11 din 2016, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. STOIA HOREA;
- Solicitarea doamnei Bot Drăgan Mariana (), înregistrată cu nr. 728 /09.01.2019.

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 08.08.2018, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 01/3.01.2019;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Chioarului, F.N.;
- 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. 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 "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Chioarului, F.N. Initiator Bot Drăgan Mariana și Bot Gheorghe, proiect: 11 din 2016, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. STOIA HOREA, în conformitate cu Anexele nr. 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și 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;
 - Bot Drăgan Mariana
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Mureșan Ileana
Președinte de ședință



Contrasemnat
jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar al Municipiului Baia Mare

Lia

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	1

**Regulament local de urbanism
aferePUZ**

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

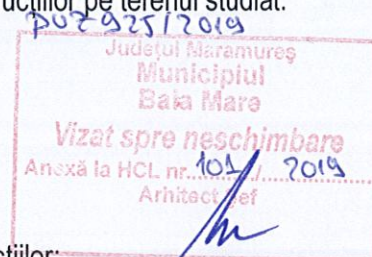
I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent "P U Z - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE" este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda și tema de proiectare din partea inițiatorului
- 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



3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire pentru orice categorie de teren aflat în limitele terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren precum și pe ponderea acestora evidențiate în planșa A2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE. Pe baza acestei zonificări în corelare cu reglementările planului urbanistic general aflat în etapa de aprobare, s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a clădirilor ce se vor realiza.

L 2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maxim P+1

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu maxim **60%** din aria unui nivel curent și în limita a 2 nivele supraterrane (P+1E sau P+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 autovehicole 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 re folosibile;
- 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

parccla se consideră construibilă dacă :

- are suprafața minimă de **550 mp**;
- este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere cu carosabilul de minim **3.0 m**;

Se interzic lotizari avand frontul la strada mai mic de 12 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament la str. Chioarului cu o distanță de minim **5.0 m**;
- clădirile se vor retrage de la aliniament față de strada nou creată cu minim **4.0 m** (pentru parcelele de pe latura vestică a străzii), respectiv cu minim **5.0 m** (pentru parcelele de pe latura estică a străzii)
- clădirile se vor amplasa la minim **6.0 m** față de axul străzii (pentru parcelele de pe latura vestică a străzii noi create
- clădirile se vor amplasa la minim **7.0 m** față de axul străzii (pentru parcelele de pe latura estică a străzii noi create

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 **3.0 metri**;
- se dispun clădiri 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 **3,0 metri**.

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

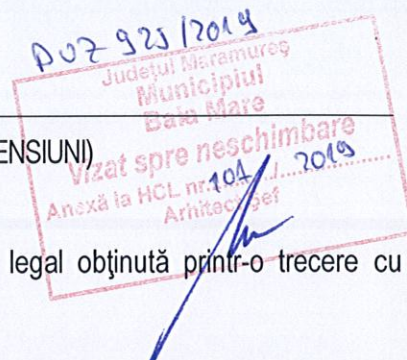
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ se face printr-o cale de acces din strada Chioarului, acces ce se va prevedea cu două benzi de circulație carosabilă de câte 3m , trotuar pe o parte și platformă pentru manevre de întoarcere.
- Drumul de acces va avea profilul unei strazi de categoria a IV-a.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor și se vor asigura minimum:
 - 2 locuri de parcare/gospodărie pentru - locuinte individuale
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 7.5 m (P+1E sau P+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 azbocimentului 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 apă 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 - min. 25% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

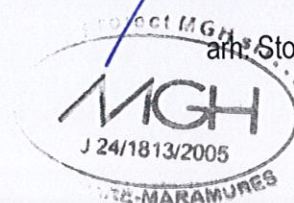
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20m și minim 1.80m din care un soclu opac de 0.30m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

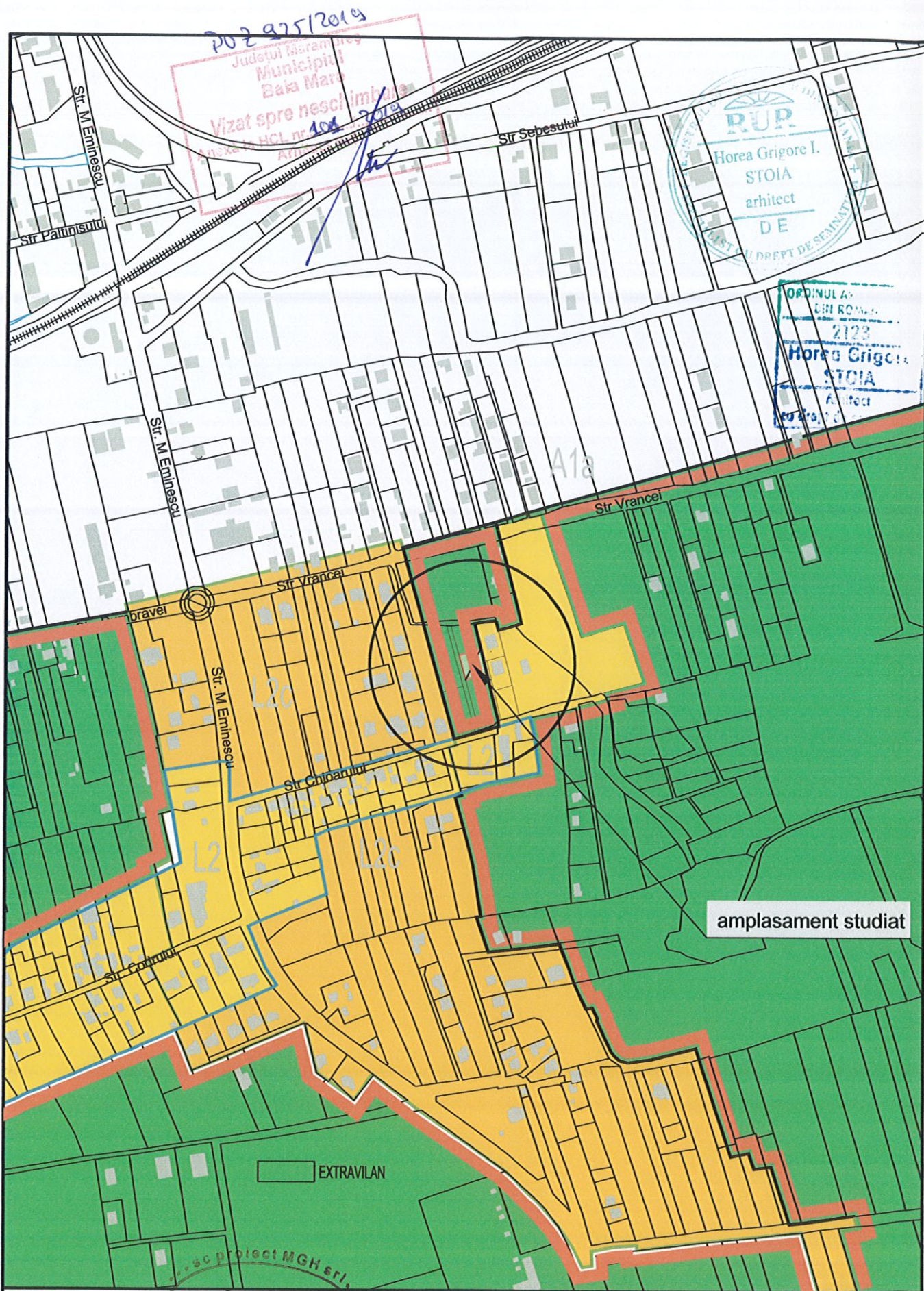
- POT maxim = 35%

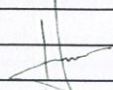
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

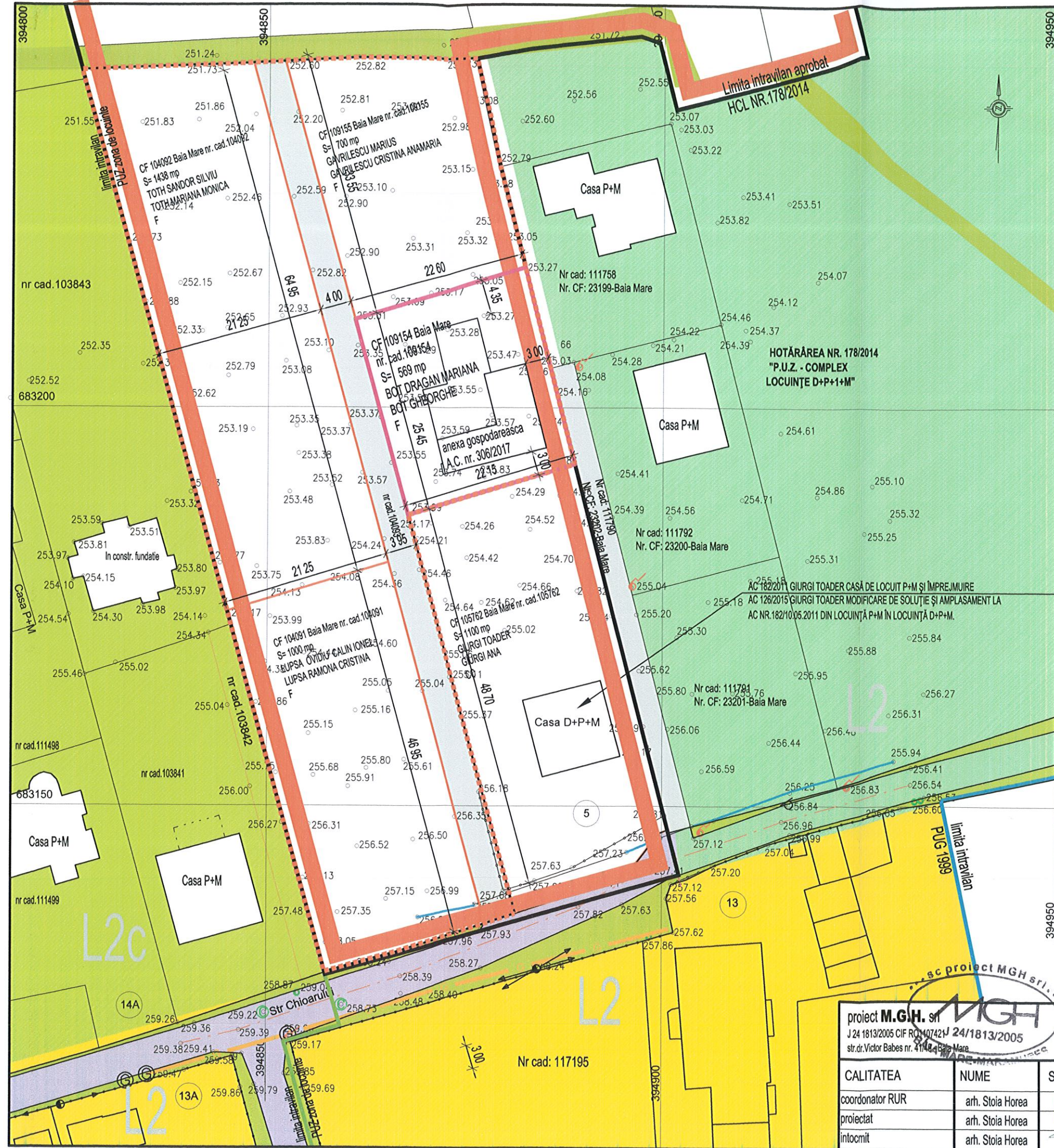
- CUT maxim = 0.9



arh. Stoia Horea



proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO1107421 str. dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare			Initiator: BOT DRAGAN MARIANA	Nr. proiect 11/2016
CALITATEA coordonator RUR proiectat desenat	NUME arh. Stoia Horea arh. Stoia Horea arh. Stoia Horea	SEMNATURA 	Scara: 1:5000 Data: 08.2018	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. Chioarului Baia Mare INCADRAREA IN TERITORIU
				Faza: PUZ A0



legenda

- limita intravilan existent
- limita PUZ
- strada Chioarului
- limite parcele
- limite parcele ce fac obiectul puz
- cladiri existente
- terenul ce a generat PUZ
- drum de acces

FUNCTIUNI CONFORM PUG

- L2 - subzona locuintelor individuale -HCL nr. 178/2014
- L2c - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxim P+2 - HCL 392/2011
- L2 - subzona locuintelor individuale - PUG 1999

DISFUNCTIONALITATI

- teren situat in extravilan
- lipsa reglementari
- drum de acces nemodernizat
- lipsa utilitati pe parcela

DATE DESPRE TERENUL CE A GENERAT PUZ

initiatori: BOT DRAGAN MARIANA
BOT GHEORGHE
CF nr.: 109154 Baia Mare
Nr. cad.: 109154
S= 569 mp

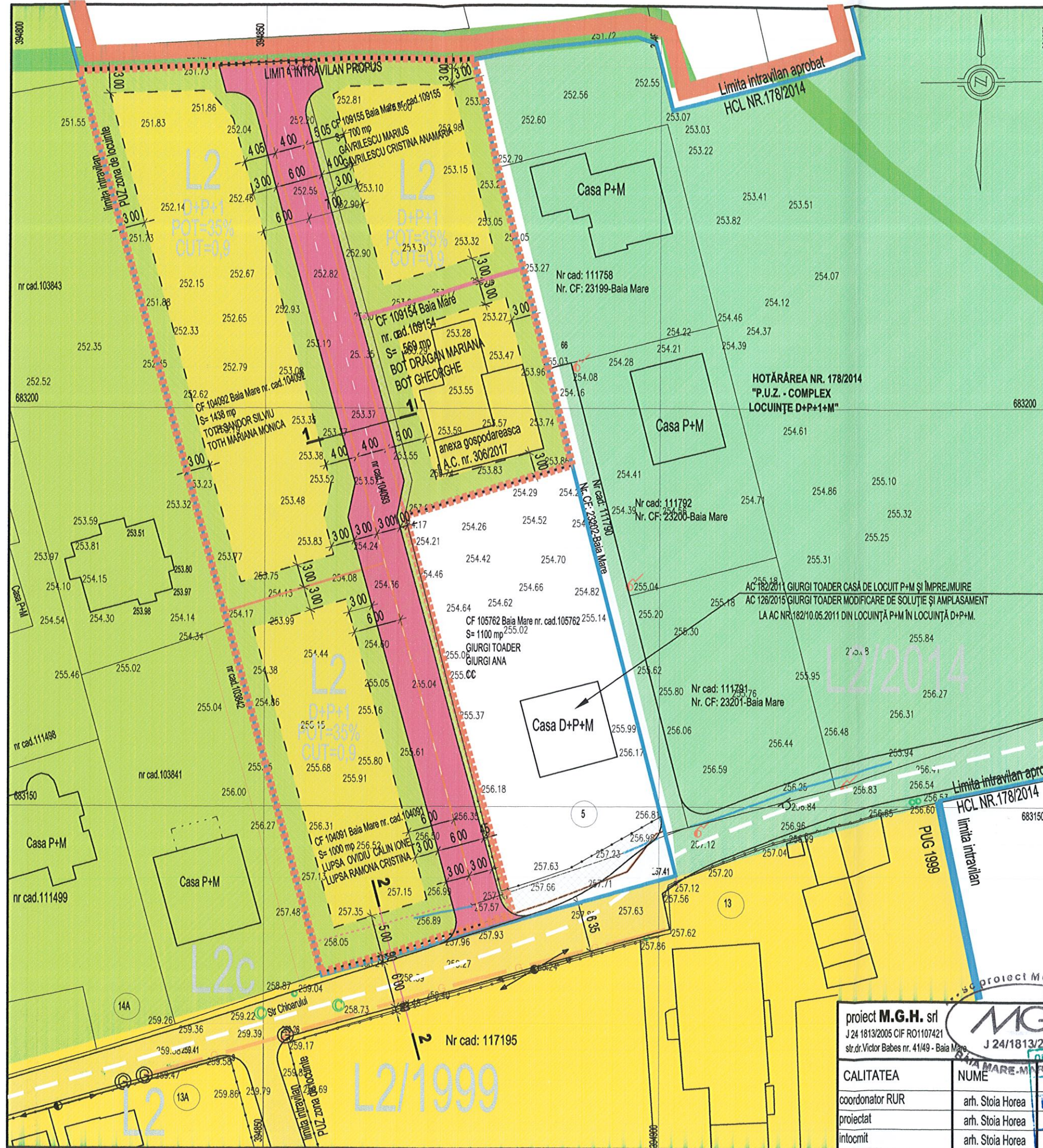
Limita intravilan aprobat
HCL NR.178/2014

PUZ 925/2019
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 101/2019
Arhitect S.

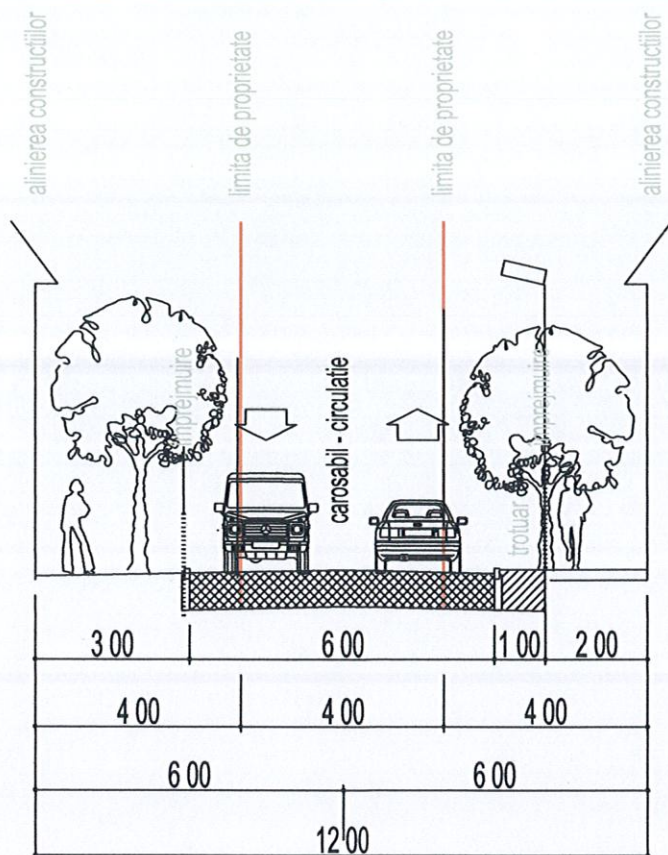
TERENURI CE SE VOR CUPRINDE IN INTRAVILAN

CF 109154 Baia Mare nr. cad.109154 S= 569 mp proprietari: BOT DRAGAN MARIANA si BOT GHEORGHE
CF 109155 Baia Mare nr. cad.109155 S= 700 mp proprietari: GAVRILESCU MARIUS si GAVRILESCU CRISTINA ANAMARIA
CF 104091 Baia Mare nr. cad.104091 S= 1000 mp proprietari: LUPSA OVIDIU CALIN IONEL si LUPSA RAMONA CRISTINA
CF 104092 Baia Mare nr. cad.104092 S= 1438 mp proprietari: TOTI SANDOR SILVIU si TOTI MARIANA MONICA
CF 104093 Baia Mare nr. cad.104093 S= 441 mp DRUM DE ACCES PENTRU TOTI PROPRIETARI

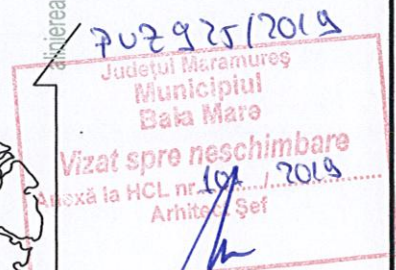
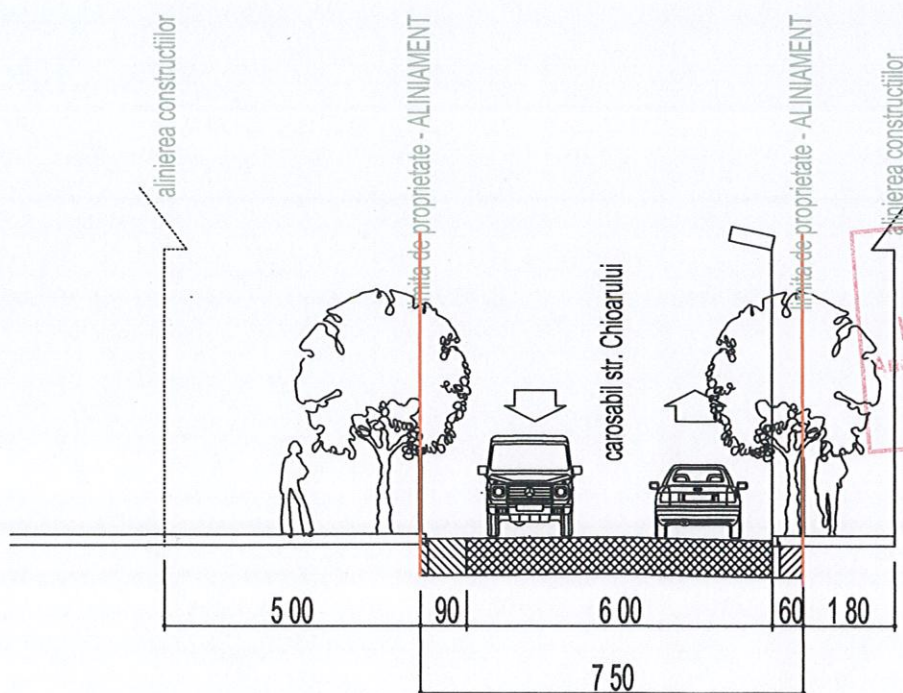
proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO107421 str.dr.Victor Babes nr. 4114 Baia Mare			Initiator: BOT DRAGAN MARIANA		Nr.proiect 11/2016
CALITATEA	NUME	SEMNTATURA	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. Chioarului Baia Mare		
coordonator RUR	arh. Stoia Horea		SITUATIA EXISTENTA		
proiectat	arh. Stoia Horea		A1		
intocmit	arh. Stoia Horea				



</

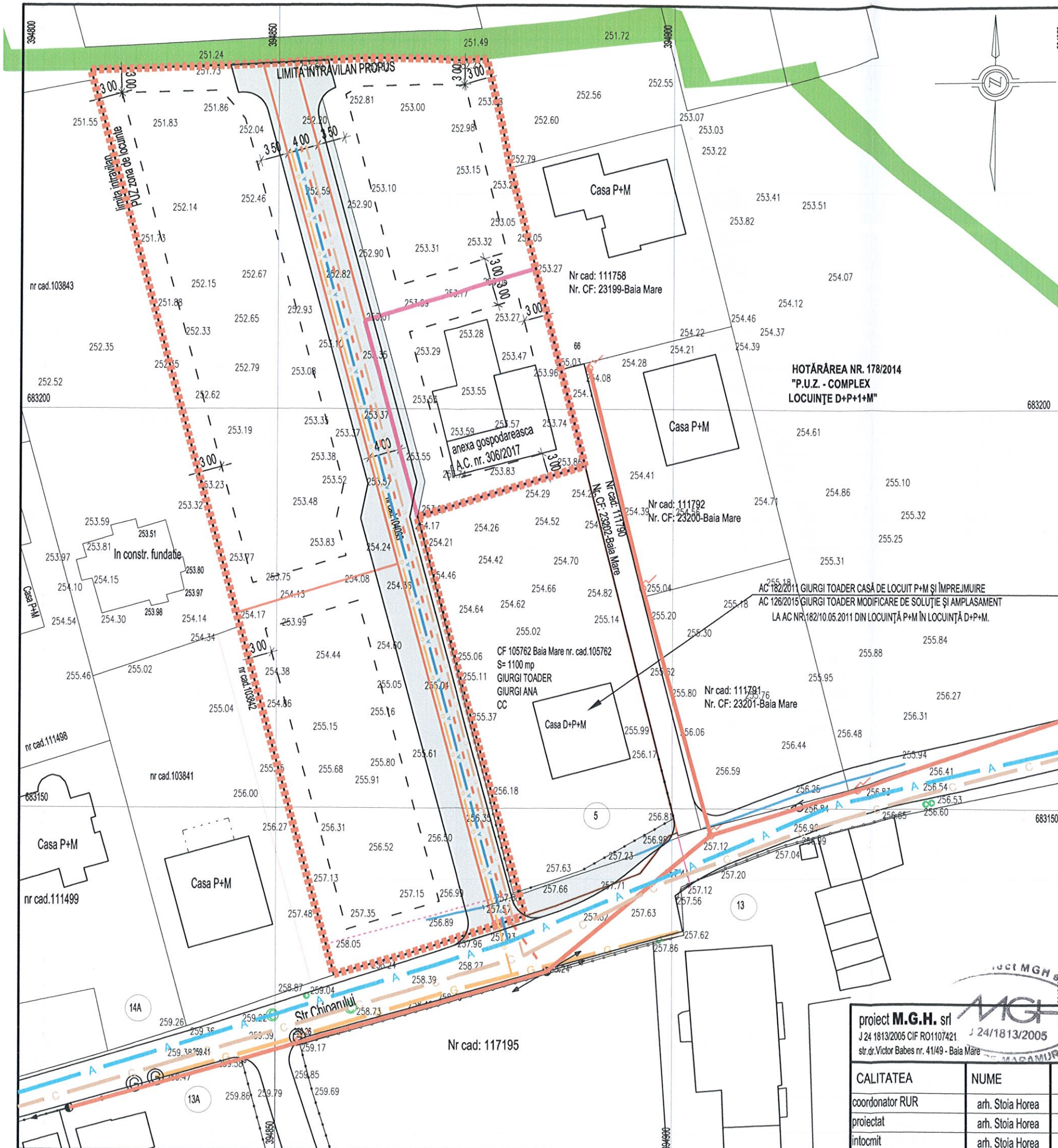


1-1 profil drum de acces



2-2 profil str. Chioarului

proiect M.G.H. srl J 24/1813/2005 CIF RO1107421 str.dr.Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare			Initiator: BOT DRAGAN MARIANA		Nr.proiect 11/2016
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara:	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. Chioarului Baia Mare PROFILE STRADALE	Faza: PUZ
coordonator RUR	arh. Stoia Horea				
proiectat	arh. Stoia Horea		Data: 08.2018		A2.1
ntocmit	arh. Stoia Horea				





legenda

LIMITE

- limita intravilan
- limita PUZ
- strada Chioarului
- limite parcele
- limite parcele ce fac obiectul puz
- cladiri existente
- terenul ce a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L2 - subzona locuintelor individuale -HCL nr. 178/2014
- L2c - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxim P+2 - HCL 392/2011
- L2 - subzona locuintelor individuale - PUG 1999

REGLEMENTARI URBANISTICE

- CUPRINDERE IN INTRAVILAN
- L2 - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxim P+2
- alinierea constructiilor
- zona edificabila
- trotuar
- drum de acces

POT = 35%
CUT = 0,9

TERENURI CE SE VOR CUPRINDE IN INTRAVILAN

CF 109154 Baia Mare nr. cad.109154 S= 569 mp proprietari: BOT DRAGAN MARIANA si BOT GHEORGHE
CF 109155 Baia Mare nr. cad.109155 S= 700 mp proprietari: GAVRILESCU MARIUS si GAVRILESCU CRISTINA ANAMARIA
CF 104091 Baia Mare nr. cad.104091 S= 1000 mp proprietari: LUPSA OVIDIU CALIN IONEL si LUPSA RAMONA CRISTINA
CF 104092 Baia Mare nr. cad.104092 S= 1438 mp proprietari: TOTH SANDOR SILVIU si TOTH MARIANA MONICA
CF 104093 Baia Mare nr. cad.104093 S= 441 mp DRUM DE ACCES PENTRU TOTI PROPRIETARI

BILANT TERITORIAL COMPARATIV
suprafata de referinta = 4148 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
CONSTRUCTII	185	4 %	1450	35 %
CIRCULATII AUTO-PIETONALE	441	11 %	810	20 %
SPATII PLANTATE	0	0	1888	45 %
TERENURI NEAMENAJATE	3522	85 %	0	0 %
TOTAL	4148	100%	4148	100 %

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

M.G.H.
J 24/1813/2005

Initiator: BOT DRAGAN MARIANA

Nr.proiect
11/2016

CALITATEA
coordonator RUR
proiectat
intocmit

NUME
arh. Stoia Horea
arh. Stoia Horea
arh. Stoia Horea

SEMNATURA
Scara:
1:500
Data:
08.2018

PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
str. Chioarului Baia Mare

EXEMPLU DE MOBILARE A PARCELELOR

A5



PUZ 325/2019
Judetul Maramures
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 102/2019
Arhitect S.