



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. 230/2021

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE, PARCELARE, REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE SI DOTĂRI-SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. F.N. identificat prin C.F. 102097 Baia Mare, nr. cad. 102097 inițiator: BULZAN DUMITRU GHEORGHE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 21 IULIE 2021

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 403/2021;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 403/2021
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, nr. 15359, 22929 din 15.07.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE, PARCELARE, REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE SI DOTĂRI-SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. F.N. identificat prin C.F. 102097 Baia Mare, nr. cad. 102097, Inițiator : BULZAN DUMITRU GHEORGHE, proiect nr. 101/2017 elaborat de S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Urb. Filip Ionuț
- Solicitarea domnului BULZAN DUMITRU GHEORGHE, cu reședința în Baia Mare, str. ~~Progresului nr. 40, jud. Maramureș, înregistrată sub nr. 15359 din 23.04.2020 și nr. 22020 din 25.06.2020.~~

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 și ale 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. 6 din 22.01.2020
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE, PARCELARE, REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE SI DOTĂRI-SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. F.N. identificat prin C.F. 102097 Baia Mare, nr. cad. 102097,

- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Avizul nefavorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1 , art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE, PARCELARE, REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE SI DOTĂRI-SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. F.N. identificat prin C.F. 102097 Baia Mare, nr. cad. 102097, Inițiator: BULZAN DUMITRU GHEORGHE, proiect nr. 101/2017 elaborat de S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L., specialist cu drept de semnătură, RUR: Arh. Urb. Filip Ionuț, 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;
- BULZAN DUMITRU GHEORGHE, ~~Baia Mare, str. Progresului nr. 46, jud. Maramureș~~
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Serviciul Administrație Publică Locală.

Ciț Mircea
Președinte de ședință



Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	3

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE, REALIZARE
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE,
AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI
BRANSAMENTE UTILITATI

Initiator: BULZAN DUMITRU GHEORGHE
~~loc. Baia Mare, str. Progresului, nr. 46~~

Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL BAIA MARE
loc. Baia Mare, str. Ghe. Sincai, nr. 37

Amplasament: loc. BAIA MARE, str. Valea Borcutului, nr. F. nr.

Proiectantul general: S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L.
~~office@filipsconcept.ro~~
~~BAIA MARE, b. dal Bucuresti, nr. 14B~~
~~CUI RO 16210831~~ ~~124/2102/2007~~
~~tel. (+40 362) 800.050~~ ~~fax (+40 262) 204.954~~
~~mobil +40 744.350.405~~

Data elaborarii MAI 2017 / OCTOMBRIE 2018

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nului **BULZAN DUMITRU** GHEORGHE, proprietar al terenului cu nr. Cad 102097, cu domiciliul stabil în loc. Baia Mare, str. Progresului, nr. 46

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei. P.U.Z.-ul va trebui să fie principalul instrument în gestionarea zonală constituind actul de autoritate legală al administrației publice locale.

Se propune **reglementarea parcelei în suprafață de 38376,00mp format din 38010,00mp** , conform numărului cadastral: 102097 respectiv **366,00mp** –și 124707 proprietate privată.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare întocmit de firma SC ARHITEXT INTELTEXT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în extravilanul localității, în imediata vecinătate a U.T.R-ului **L1b – subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă , cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansarda;**

Realizarea obiectivului de investiție prevăzut în certificatul de urbanism se înscrie în prevederile P.U.G.-ului și constituie un răspuns la solicitarea actuală a pieței imobiliare și a proprietarilor terenului.

În acest sens s-a eliberat **Certificatul de urbanism nr. 646/12.05.2017 si Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 29 / 27.07.2017** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- reglementarea drumului de acces nou creat pe parcelă, precum și racordarea acesteia la strada Valea Borcutului ;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- reglementarea spațiilor verzi.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELTEXT SRL – aprobat
STUDIUL GEOTEHNIC întocmit de SC TEHNIK PROSPECT SRL – pr. 3072 / 2016

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– suprafața terenului studiat	38376,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	0,00 mp
– suprafața zone libere - zone verzi	38376,00 mp
– suprafața platformelor	0,00 mp
– suprafața carosabilului	0,00 mp
– suprafața circulațiilor pietonale	0,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 / 2011– privind amenajarea teritoriului și urbanism;

Legea Nr. 50 – republicată - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

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. 7/1996/2000 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;

Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului - modificată prin Legea Nr. 159/1999;

Legea Nr. 82/1998 - privind aprobarea OG Nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona a început să se dezvolte din punct de vedere urbanistic, ca și cartier rezidențial cu condiții speciale de construire, în regim de înălțime maxim P+1E. Acest fapt se datorează retrocedării terenurilor către foștii proprietari, ceea ce a condus la extinderea zonei de locuințe de-a lungul tuturor căilor de acces ce mărginesc orașul înspre vest și nord-vest. Dezvoltarea zonei Văii Borcutului este parte a tendinței generale de dezvoltare a orașului manifestată în ultimii 20 de ani.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește într-o zonă rezidențială cu locuințe individuale. În prezent zona studiată este în dezvoltare. La nord de terenul studiat se află teren extravilan, la vest de terenul studiat (aproximativ 150m) se află un trup de intravilan cu funcțiunea de locuire - L1b, iar la sud-est se află calea de acces - domeniu public - strada Valea Borcutului. În partea de est există teren extravilan.

Ca și așezare și accesibilitate, terenul este în imediata vecinătate a străzii Valea Borcutului, stradă care a fost sistematizată pe lungimea ei aflată în intravilanul localității Baia Mare, iar pe zona de extravilan este doar delimitată de proprietățile private - drum forestier.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

Terenul studiat se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, parțial în extravilanul municipiului. Pe zona de intravilan, terenul se află în UTR-ul L1b.

Terenul este amplasat pe latura stângă a străzii Valea Borcutului Zona studiată se învecinează cu:

- la sud - est: strada Valea Borcutului
- la est: proprietăți private
- vest: proprietăți private
- la nord: teren viran



2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu rețele edilitare de apă, canal, energie electrică, telefonie, are acces direct la stradă publică.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu prezintă o pantă pe direcția nord - sud cu expunere sudică.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiuni macro – granulare de terasă râurilor (bolovanisuri cu pietrisuri și nisipuri sau argila) și este în legătură directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei este dependentă de regimul precipitațiilor.

Pânza freatică nu s-a interceptat în timpul realizării studiului geotehnic.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un topoclimat de adăpost cu ierni blande fără viscole și veri semi moderate termice. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general caldă cu ploi frecvente când anticlonul înaintea spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea variază de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, până la cea mai caldă – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord – vest, 6,3% - sud – est

Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.

Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvență a vântului este de 0,50KN/mp.

Conform CR 1-1-3-2005, în zona studiată valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 3KN/mp (zona climatică III, cu temperaturi de calcul de la - 18° (iarnă) la +25° (vara)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un risc geotehnic moderat. Din punct de vedere geologic, amplasamentul aparține bazinului baimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii – vinete,

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanis si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu grosime de 4 – 6 m. Peste acest pachet aluvionar macro – granular urmeaza stratele de : argila prafoasa, argila grasa galben cenusie slab nisipoasa, vartoasa sau plastica provenita din spalarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de argilă maronie ruginie cu alternanțe cenușii cu presiunea convențională aferentă.

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în municipiul Baia Mare și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
- cu acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,15m \text{ m/s}^2$
- cu perioada de colt $T_c = 0,70s$

2.3.6. RISCURI NATURALE

Nu există în imediata vecinătate.

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Valea Borcutului. Accesul la teren se face de pe strada Valea Borcutului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA TERENUL STUDIAT

În prezent, amplasamentul este liber de construcții, în partea de sud - vest, pe o suprafață de aproximativ 9 arii se află câteva morminte. Acest loc nu se va dezvolta, doar se va menține și proteja pe teren.

Funcțiunea principală a terenului, conform extrasului CF 102097 este cea de fâneată și pădure.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire – individuală cu regim de înălțime maxim P+1 (M).

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

În imediata zonei studiate există clădiri cu funcțiunea de locuințe individuale în regim de înălțime P+1+M, terenuri libere de construcții.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit existent în zonă a fost construit după anii 2000.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona învecinată este o zonă rezidențială fără servicii complementare. Zona de servicii se află la aproximativ 2km - magazinul Vivo.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat prezintă o zonă verde neamenajată cu copaci.



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:

SEISM - zona E – risc minim;
TEMPERATURA - regim termic temperat, fara extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN - fiind situata in depresiune, nu exista actiune eoliana distructiva – risc minim
PRECIPITATII- in scris in limite normale; Ploile torentiale din timpul verii, precum si topirea zăpezii primavara pot provoca inundatii: pâraul Racoș nu constituie o posibila sursa de risc.
ALUNECARI - terenul este stabil, nu exista risc de alunecari de teren
DE TEREN
RISC GEOTEHNIC - prezinta risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la -1.20m față de terenul natural
RISCURI - nu exista functiuni cu impact negativ asupra zonei
ANTROPICE

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu rețele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii Valea Borcutului. De asemenea, există și iluminat public stradal pe această stradă.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Disfuncționalitatea majoră pentru zona studiată este lipsa reglementărilor pe teren pentru ca acesta să fie constructibil.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Cadrul natural existent este neîntreținut.
- Cadrul construit este în dezvoltare.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITATE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

- terenul studiat are legătură sistematizată cu strada din zonă.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

1. Optiunea investitorului – optiune care a generat documentatia PUZ , este de a construi pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa : Baia Mare, str. Valea Borcutului, un complex de locuințe - locuințe individuale, locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente, locuințe înșiruite, funcțiuni comerciale și servicii aferente locuirii. Optiunea este justificată prin urmatoarele considerente:

- parcela are suprafața necesară – minim 1000 mp;
- funcțiunea propusă nu crează disfuncționalități
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuire

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potentialul terenului din punct de vedere estetic, urbanistic, economic, iar cerintele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA MARE aprobat, în zona extravilană, în imediata vecinătate a unei insule de intravilan **L1b - subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti cu condiții speciale de construibilitate, avand inaltimea maxima P+ 1 sau P+mansarda;**

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: "Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2007.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este nu este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în extravilanul localității în imediata vecinătate a UTR-ului **L1b - subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti cu condiții speciale de construibilitate, avand inaltimea maxima P+ 1 sau P+mansarda;** – având destinația actuală de fâneată și pădure.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0 m**.
- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
- inaltimea maxima recomandata este P + mansarda;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;
- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

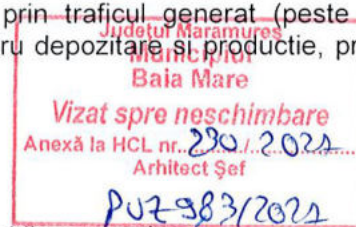
UTILIZĂRI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor 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 natură 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.



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile, plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisageră.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona studiată, circulația de desfășoară pe strada Valea Borcutului, stradă de categoria a II - a. Conform P.U.Z., accesul pe teren se face direct din stradă, iar strada nou creată va avea un profil carosabil cu 2 fluxuri de circulație în prima parte. În zona locuințelor individuale, zona carosabilă va fi de 4m și zone de supralărgiri pentru depășire.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza prevederilor P.U.G aprobat, a opiniei inițiatorului, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

Scopul prezentei documentații este de a introduce în intravilan suprafața de teren proprietate privată și de a o reglementa. Funcțiunea predominantă va fi cea de locuire și servicii aferente

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR

În cadrul P.U.Z.-ului, pe zona reglementată se propun 5 zone:

- U1 - locuințe individuale
- U2 - locuințe colective mici
- U3 - locuințe înșiruite
- U4 - servicii și dotări aferente locuirii
- G - zonă de cimitir.

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

- functiuni comerciale si servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program după orele 22:00, care produc poluare;
- unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

- locuințe individuale -

- locuințe individuale construite în regim izolat având partiul amenajat pe un nivel

- locuințe colective mici, locuințe înșiruite -

- locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente D+P+2E
- locuințe cuplate
- locuințe înșiruite P+1+ER sau mansardă
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale adecvate zonei

- cimitir -

- construcții funerare, capele de mici dimensiuni, clopotniță de mici dimensiuni planimetrice

3.5.4. BILANT TERITORIAL

Suprafata totala zona interventie 38376,00mp din care suprafata amprenta construita 6205.96mp

P.O.T. (16.17%) Maxim 25% • C.U.T. (0,39) Maxim 0,7

- U1-suprafata 23905 mp din care suprafata amprenta construita 4352.2mp

P.O.T. (18.20%) - Maxim 25% • C.U.T. (0.32) Maxim 0,6

- U2-suprafata 10172 mp din care suprafata amprenta construita 1853.76mp

P.O.T. (18.22%) Maxim 25% • C.U.T. (0.7) Maxim 0,7

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului de investiție, precum și canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin bransamentele la rețelele existente pe strada Valea Borcutului.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare. Bransamentele de apă vor fi de minim 63mm, pentru a fi suficiente pentru incendiu.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajera si canalizare pluviala.

Apa pluviala de pe carosabil va fi colectata atât prin guri de scurgere cât și prin rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în rețeaua de canalizare din zonă.

Apa pluvială de pe platformele/accesele la construcțiile din zona de studiu va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în canalizarea stradală.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

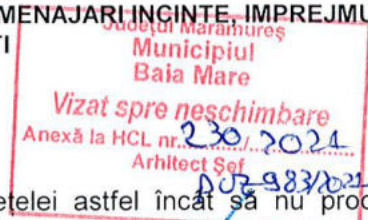
Bransamentele pentru clădirile propuse se vor realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin cabluri subterane, fiecare corp având câte un tablou general.

Rețeaua electrică ce traversează amplasamentul se propune a fi îngropată până la limita zonei studiate.



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI



3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară conditionarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale. Orice extindere a rețelelor se va face subteran printr-un canal tehnic cu posibilitatea de intervenție în caz de avarie.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă nu există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și bransamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza prin extinderea rețelei pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislației, fără a aduce prejudicii aspectului și calității rețelei rutiere și pietonale.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul ecologic zonal.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Modelarea unui profilului stradal din zona studiată.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSTIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructură:

- realizarea tuturor utilităților și a circulațiilor carosabile și pietonale.
- amenajarea terenului;

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Baia Mare.

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

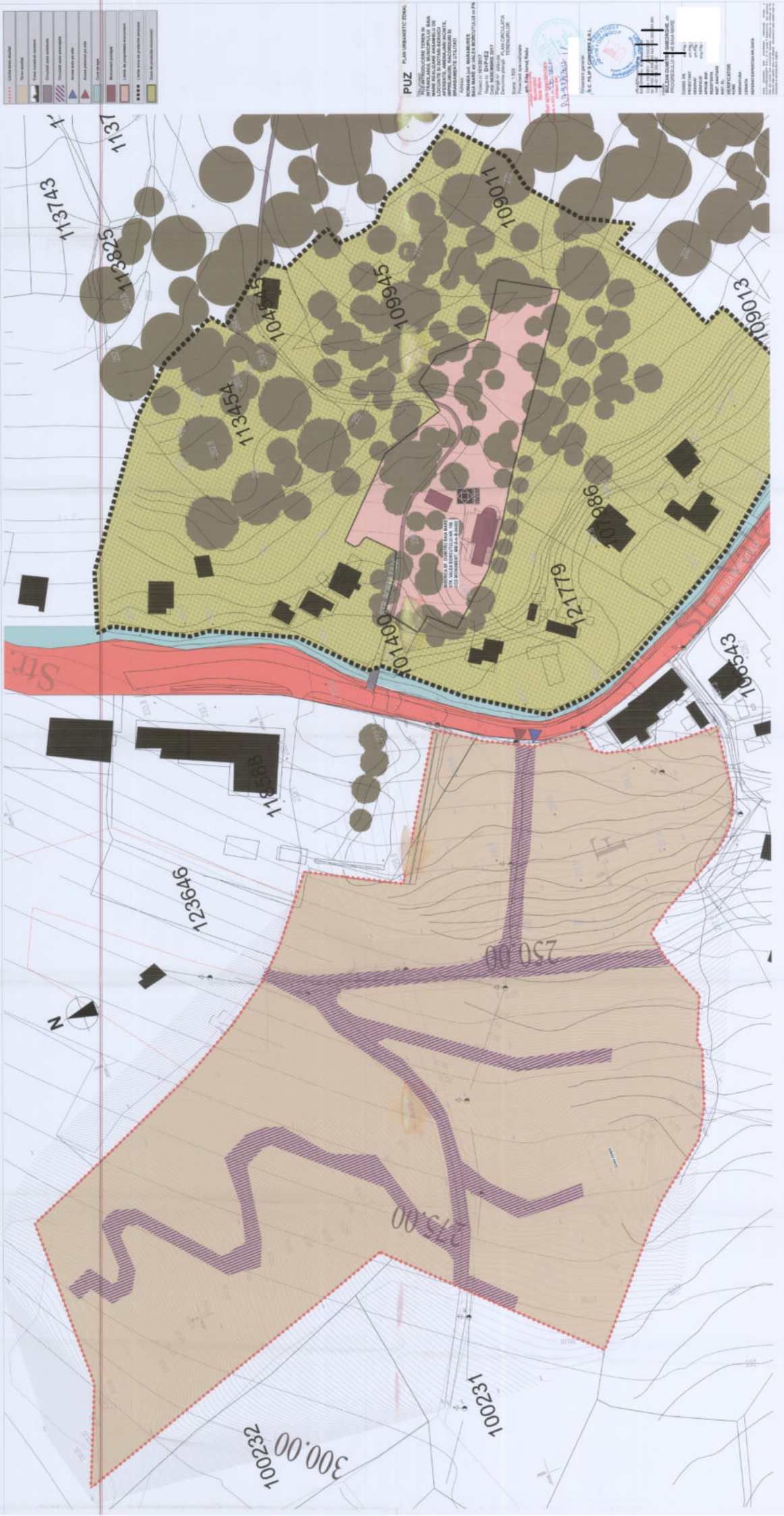
Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

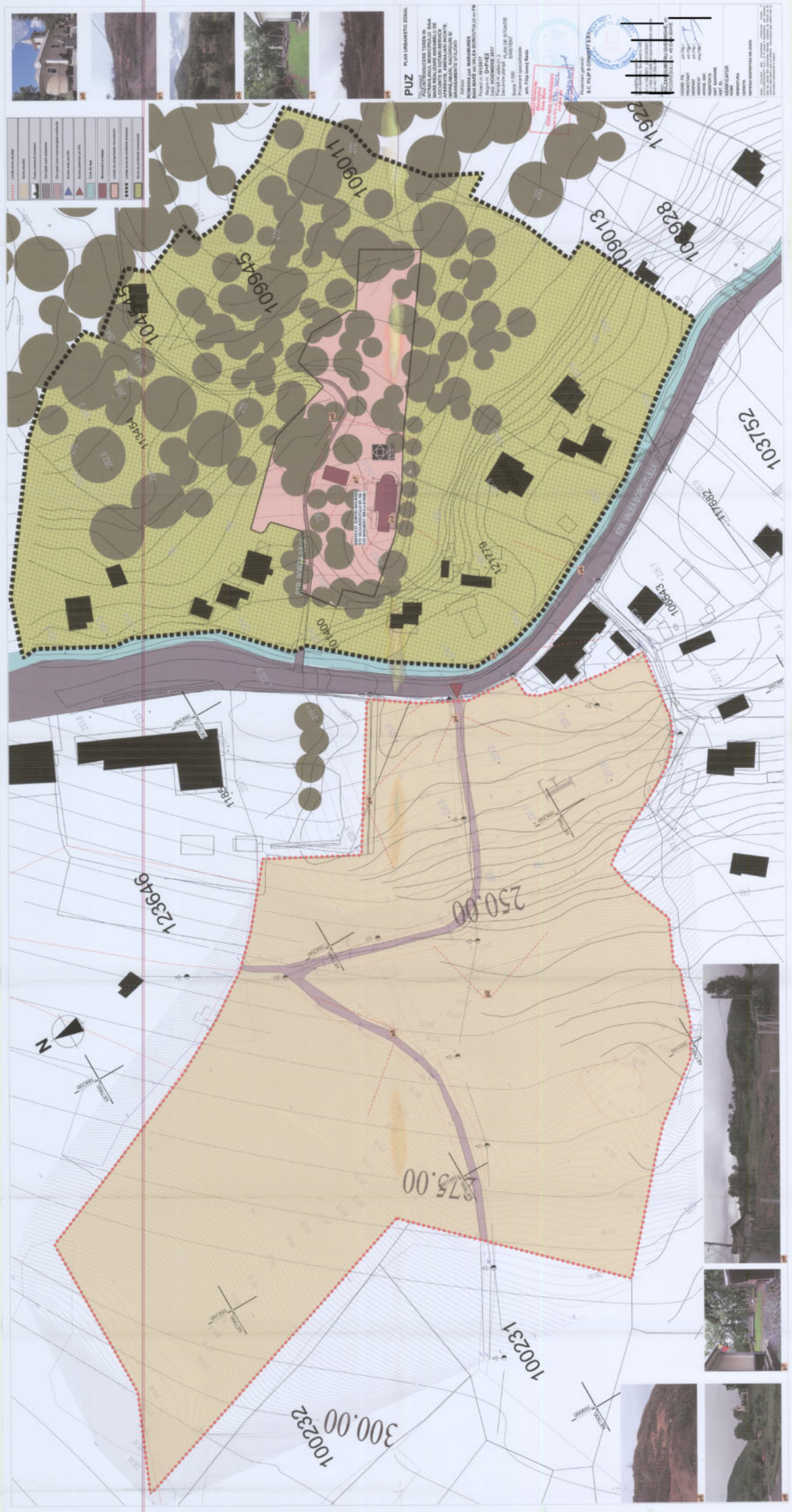
- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- data fiind poziția terenului, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. FILIP Ionut Radu



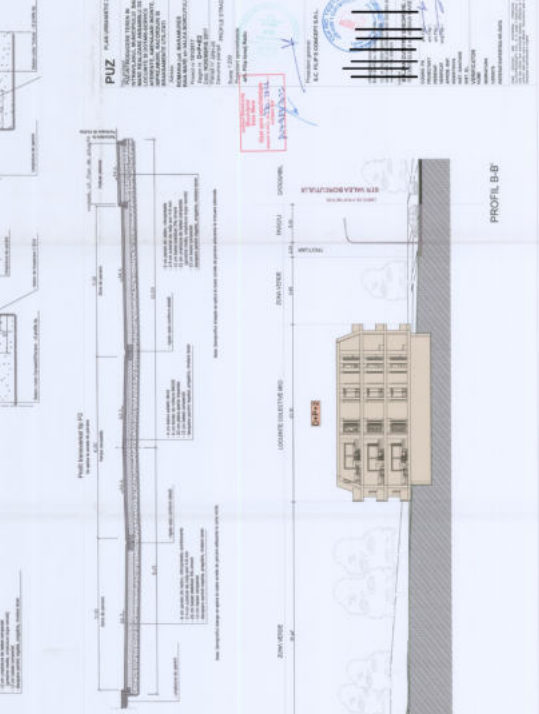
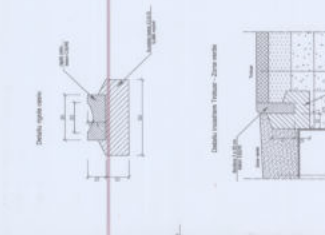
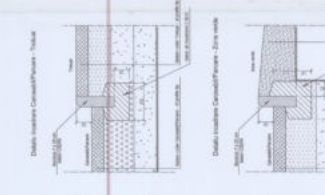
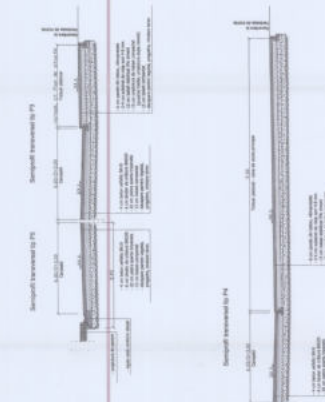
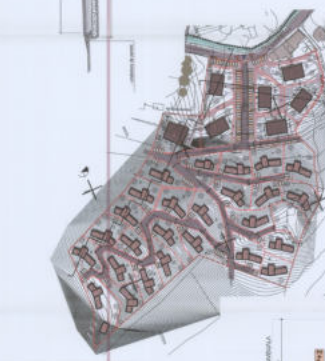


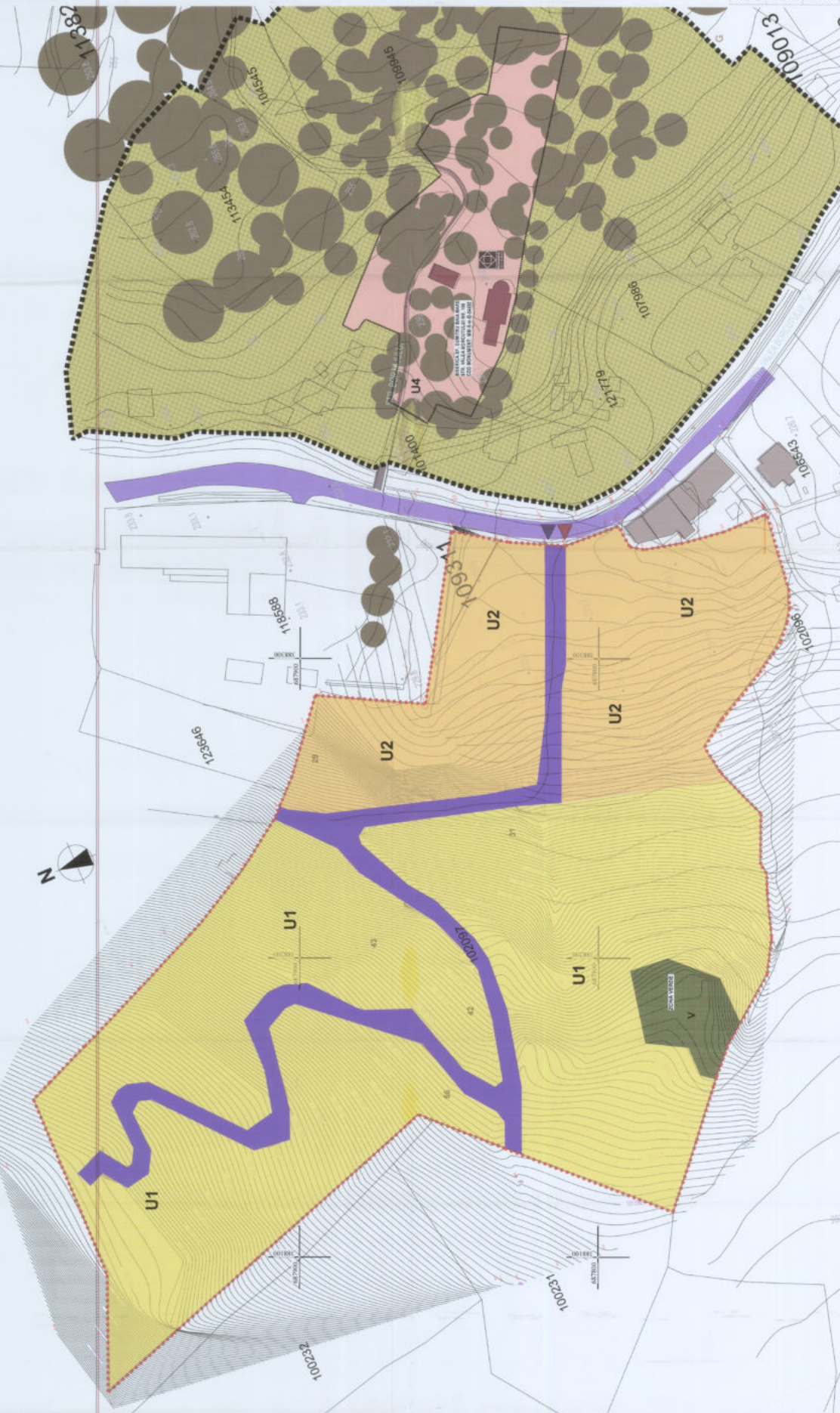






[illegible]





Supradata UTR U1	Supradata amplifica controla	POT	CUT
23.905,12mp	4.352.2mp	18.20%	0.32

Supratela UTR U2	Supratela amparada construída	POT	CUT
10,172,36mp	1,653,78mp	18,22%	0,71

PUZ IL PRIMO INTERROGARE TEREN IN
TRAVILIANI, MUNICIPIU SA
REALIZARE ADOPTIVAMENTE
PUNTE SI DOTARE-SERVICE
PRESENTE. AMENJARI INCENTE,
PRELUNGI, RACORDURI SI
MANAGEMENTE UTILITATI

[illegible]

[Handwritten note:]

Must have matching
number in lot, or no
warranty for
this year.

UTR U1	Subzona locuințelor individuale ca (D)+P-parțial M sau E
UTR U2	Subzona locuințelor colective mici cu max. 8 apartamente D+P+2E
UTR V	Zona verde

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI



CUPRINS



FOAIE DE TITLU
CUPRINS
TITLUL I – DISPOZITII GENERALE
ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
BAZA LEGALA A ELABORARII
DOMENIUL DE APLICARE
CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII
DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITOARIALE DE REFERINTA
TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI
PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA
DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regionala in Romania

Codul civil – reglementari privind amplasamentul construcțiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001 – republicata, cu modificările și completările ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 1430/2005

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificări ulterioare

Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicata, cu modificări ulterioare

Ordonanța privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național nr. 96/1998

Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996

Legea apelor – nr. 107/1996 cu modificările ulterioare

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului

O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

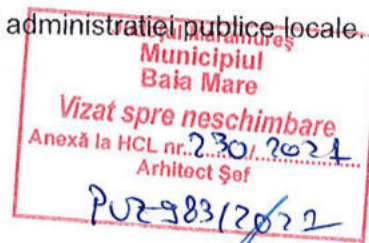
Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin **Legea 43/2002**)

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale

Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118/99



DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Subzona locuințelor cu maxim S(D)+P+2E si dotări aferente** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

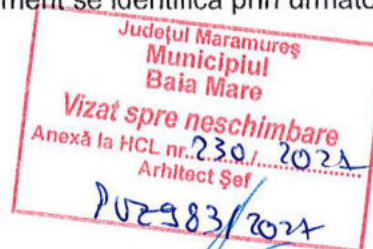
- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **102097, 124707**

Vecinătăți:

- est – strada Valea Borcutului
- sud – proprietăți private
- vest – proprietăți private
- nord – proprietăți private



In vecinătatea amplasamentului exista un monument istoric “BISERICA SF. DUMITRU” situata in Baia Mare str. Valea Borcutului nr. 165 data din 1907 cu grupa valorica B si cod LMI 2010 MM-II-m-B-04492, imobil fata de care se va realiza o zona de protectie delimitata de str. Valea Borcutului la Vest respectiv Sud, limitele cadastrale ale parcelelor vecine inspre Est si Nord datorita amplasamentului solitar colinar si prezentei vegetatiei abundente perimetrale.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat
2. Studiu geotehnic întocmit de SC TEHNIK PROSPECT SRL

SCOPUL REGULAMENTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

Este acela de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- Zona edificabilă pentru terenul studiat
- organizarea profilului stradal pentru drumul de servitute,
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.



DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-au identificat 4 grupe de funcțiuni:

- **U1 Subzona locuințelor individuale cu (D)+P+ partial M sau E**
- **U2 Subzona locuințelor colective mici cu max. 8 apartamente D+P+2E, locuințelor înșirute P+1+ER (M), locuințelor cuplate**
- **V Zona verde**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA U1, U2, V
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZĂRII TERENULUI

- | | |
|---------|----------------------------------|
| ART. 1. | UTILIZARI ADMISE |
| ART. 2. | UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI |
| ART. 3. | UTILIZARI INTERZISE |



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- | | |
|----------|---|
| ART. 4. | CARACTERISTICI ALE TERENULUI |
| ART. 5. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT |
| ART. 6. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR |
| ART. 7. | IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA |
| ART. 8. | CIRCULATII SI ACCESE |
| ART. 9. | STATIONALREA AUTOVEHICULELOR |
| ART. 10. | INALTIMEA MAXIMA ADMISA |
| ART. 11. | ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR |
| ART. 12. | CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA |
| ART. 13. | SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE |
| ART. 14. | IMPREJMUIRI |

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- | | |
|----------|--|
| ART. 15. | PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) |
| ART. 16. | COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) |

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale - U1

- locuințe individuale construite în regim izolat având partiul amenajat pe un nivel

- locuințe colective mici, locuințe înșiruite - U2

- locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente D+P+2E
- locuințe cuplate P+1+ER sau mansardă
- locuințe înșiruite P+1+ER sau mansardă
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale adecvate zonei

- zonă verde - V

- alei pietonale și 1 loc de parcare cu posibilitate de întoarcere

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe individuale - U1

- se acceptă accente verticale în regim de înălțime D+P+E(M), maxim 40% din suprafața construită la sol
- se acceptă locuințe individuale construite în regim de înălțime D+P+E(M), dacă suprafața construită la sol nu depășește 65mp.
- se vor face studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare acolo unde este cazul,
- se va construi doar în sistem izolat,
- se va construi în așa fel încât să nu se obtureze servitutea de vedere a parcelelor aflate în partea superioară a parcelei studiate

- locuințe colective mici, locuințe înșiruite - U2

- se vor face studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare acolo unde este cazul
- se va construi în așa fel încât să nu se obtureze servitutea de vedere a parcelelor aflate în partea superioară a parcelei studiate
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei, să nu genereze trafic important de mărfuri, program prelungit după orele 22:00, să fie amplasate la parterul imobilelor cu acces direct din strada V. Borcutului sau strada principală de acces din V. Borcutului.

- zonă verde - V

- nu e cazul

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale - U1

- se interzic următoarele utilizări:

Orice altă funcțiune în afara celor admise

construirea unor anexe pentru depozitare sau creșterea unor animale de companie sau de subzistență

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 terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

Orice lucrări de construire, mansardare, supraetajare la construcțiile existente care nu respectă regulamentul din zonă



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

- locuințe colective mici, locuințe înșirute - U2

- se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en-gros
- Depozități 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 circulații publice
- Autobaze și stații de întreținere auto

- zonă verde - V

- orice alte lucrări în afara celor admise

SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- locuințe individuale - U1

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile, acestea se vor amenaja cu spații de joacă, grădini sau scoaruri care să deservească locuitorii din zonă.

- locuințe colective mici, locuințe înșirute - U2

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

Pentru locuințe colective mici:

- se va respecta HCL aprobat privind suprafața terenului

Pentru locuințe înșiruite:

- suprafața minimă de 150mp
- front la stradă de 8m
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

- zonă verde - V

- parcela delimitată pentru această funcțiune nu se poate extinde

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- U1 - clădirile se vor alinia la 1,50 m de limita de proprietate față de drumul de servitute;
- U2 - clădirile se vor alinia la 6,00 m de limita de proprietate față de drumul de servitute;
- V - nu e cazul

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

- U1, U2

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

- retragerea față de limitele laterale se vor realiza conform Codului Civil - art. 611, art. 612, art. 614, art. 615, 616

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 5,00 metri

- V

- nu este cazul

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- U1, U2

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

- 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.

- V

- nu este cazul

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- U1, U2

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;

- drumul de servitute se va amenaja cu o zonă carosabilă de 5,00m lățime și acostament pe ambele părți, zone de supralărgire în zonele cu pantă peste 20%

- V

- se va face acces din drumul nou creat în zona de studiu

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- U1, U2

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare, a HCL aprobate pentru locurile de parcare amenajate în cazul locuințelor colective mici

- V

- se va asigura un loc de parcare cu posibilitatea de întoarcere

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- U1

- pentru construcțiile cu un nivel și acoperiș terasă, înălțimea maximă admisă este de 4,00m

- pentru construcțiile cu mai multe nivele (D+P+M), înălțimea maximă admisă este de 6,00m la streșină, respectiv maxim 9,00m față de cota inferioară a trotuarului de protecție a casei.

- U2

- pentru construcțiile cu regimul de înălțime D+P+2E, înălțimea maximă admisă este de 9,00m față de cota inferioară a trotuarului de protecție a construcției.

- V



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI
- nu este cazul



ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- U1, U2

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, păci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele cu culori pastelate, șindrilă
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale din panouri ondulate.

- U1

- construcțiile pe un singur nivel vor avea acoperiș de tip terasă - terase verzi , cu vegetație extensivă, pantele teraselor vor fi cuprinse între 5-15 grade pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice
- terasele circulabile vor fi cuprinse în compoziția volumetrică a întregului imobil, fără să fie acoperite individual cu structuri de tip filigorii
- acoperișurile clădirilor, acolo unde este cazul se vor realiza în două ape cu pante egale și nu mai mici de 45grade.

- U2,

- acoperișurile înclinate cu pantă mai mică de 45grade se vor realiza cu vegetație extensivă, se recomandă acoperișuri între 5-15grade, cele cu pantă egală sau mai mare de 45grade se vor realiza în două ape și învelitori menționate mai sus

- V

- nu este cazul

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc)
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV



ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- U1, U2

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

- V

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI
- se va crea o perdea de verdeață perimetral zonei pentru a crea intimitate

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- U1, U2

- se recomandă împrejmuirea întregului ansamblu reglementat cu gard din panouri de plasa metalică dublat cu gard viu.
- Se interzice împrejmuirea parcelelor individuale, parcelele se pot delimita doar prin vegetație de mică înălțime

- V

- se va împrejmui zona cu o perdea de verdeață
- nu se acceptă împrejmuiuri opace

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- U1, U2

- P.O.T. Maxim 20%

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- U1

- C.U.T. Maxim 0,6

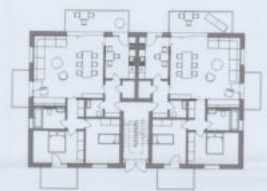
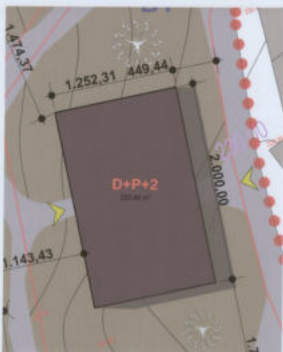
- U2

- C.U.T. Maxim 0,6



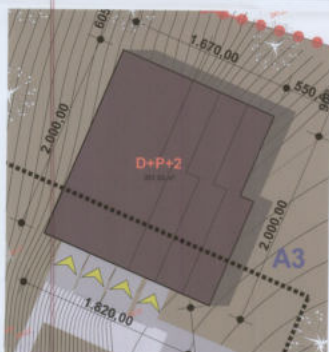
TIPOLOGIE 1

LOCUINTE COLECTIVE
D+P+2
8 apartamente



TIPOLOGIE 2

LOCUINTE COLECTIVE TERASATE
D+P+2
8 apartamente



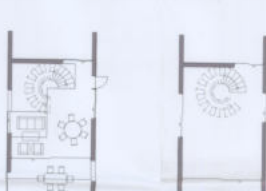
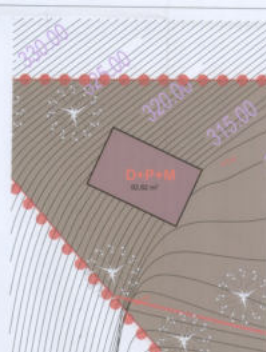
TIPOLOGIE 3

LOCUINTE INDIVIDUALA
P+1+M



TIPOLOGIE 4

LOCUINTE INDIVIDUALA
D+P+M



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ AVIZARE TEREN IN
INTABULAREA BUCURESTII SAUA
MARE REALIZARE ANUALA DE
LOCUINTE SI SERVICII DE
APORTARE, AMENAJARE INCALZIRE,
SISTEM DE SCAZARE SI
DISTRIBUIE UTILITATI

Adresa:
ROMANIA, jud. MARAMURES
SAUA MAIE 44, VILA BUCURESTII SAUA
Pozitie: 1000000
Data: 10/05/2017
Pozitie: 1000000
Data: 10/05/2017
Pozitie: 1000000
Data: 10/05/2017

Proiectant: [Signature]
Verificator: [Signature]
Data: 10/05/2017

Proiectant: [Signature]
Verificator: [Signature]
Data: 10/05/2017

Proiectant: [Signature]
Verificator: [Signature]
Data: 10/05/2017

Proiectant: [Signature]
Verificator: [Signature]
Data: 10/05/2017

