

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.3/2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "ZONA REZIDENȚIALĂ BLOCURI DE LOCUINȚE P+5E+NIVEL TEHNIC", generat de imobilul teren situat în zona cuprinsă între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, Baia Mare, inițiator: SC PIETROSUL SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ EXTRAORDINARĂ CONVOCATĂ DE ÎNDATĂ, VINERI 27 IANUARIE 2023

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către domnul Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 300/2020, nr. 517/2022, nr. 33 /2023;
- Referatul de aprobare al domnului Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.300/2020, nr. 33/2023;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef -Serviciul Dezvoltare Urbană, nr. 10805 din 04.06.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "ZONA REZIDENȚIALĂ BLOCURI DE LOCUINȚE P+5E+NIVEL TEHNIC", generat de imobilul teren situat în zona cuprinsă între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, Baia Mare, identificat prin CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377; inițiator: SC PIETROSUL; proiect nr. 155/2017, elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L.-c. arh. Ovidiu Ciorna, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.Alexandru Băban, completatcu raportul nr. 38949, 42132/12. 10.2022 și raportul nr. 3868/27.01.2023;
- Solicitarea domnului cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, strada și SC PIETROSUL SRL, înregistrată sub nr. 10805 din 09.03.2020, cu revenirile 15682 din 27.04.2020, 15807 din 28.04.2020 și completările depuse sub nr. 18595 din 25.05.2020;
- Sentința Civilă nr. 1260/2021;
- Decizia Civilă nr. 630/2022.

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 si 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. 8 din 02.03.2020;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "ZONA REZIDENȚIALĂ BLOCURI DE LOCUINȚE P+5E+NIVEL TEHNIC", generat de imobilul teren situat în zona cuprinsă între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, Baia Mare;

- 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 favorabil al comisiei II de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 134, alin 4, 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:

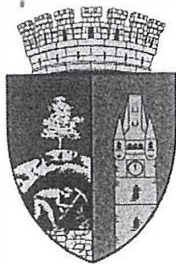
- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "ZONA REZIDENȚIALĂ BLOCURI DE LOCUINȚE P+5E+NIVEL TEHNIC", generat de imobilul teren situat în zona cuprinsă între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, Baia Mare, identificat prin CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377; inițiator: , SC PIETROSUL; proiect nr. 155/2017, elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L. - c. arh. Ovidiu Ciorna, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Alexandru Băban, 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;
 - Domnul Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef;
 - județul Maramureș;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală;

Pap Zsolt Istvan
Președinte de ședință



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

Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	1



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824



Fax: +40 262 213 832
Email: primar@baia mare.ro
Web: www.baia mare.ro

27. IAN. 2023

Nr.41597, 47112, 3489 / 02.03.2020

Ca urmare a cererii adresate de , , cu domiciliul în ju ețul Maramureș, municipiul B și **SC PIETROSUL SRL**, CUI 2202987, cod poștal 430251, te 201 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8 din 02.03.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru "**ZONA REZIDENȚIALĂ BLOCURI DE LOCUINȚE P+5E+NIVEL TEHNIC**", generat de imobilul teren situat în zona cuprinsă între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, Baia Mare, identificat prin CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377.

Inițiator:

- R.L.
- **SC PIETROSUL SRL**

Proiectant: S.C. AMBIENT S.R.L.- c. arh. Ovidiu Ciorna **Specialist**
cu drept de semnătură **RUR**: arh. urb. Alexandru Băban,

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona care va fi studiată prin planul urbanistic zonal este situată în partea centrală a Municipiului Baia Mare, între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, fiind delimitată de strada Gheorghe Bilașcu pe latura nordică, de aleea de acces la blocul nr. 10 de pe bulevardul București pe latura sudică, de strada Petru Maior pe latura vestică și de un teren aflat în proprietatea numitei identificat cu CF nr. 120911 nr. cadastral 120911 Baia Mare pe latura vestică.

Zona studiată cuprinde terenul aflat în proprietatea privată a numitului și a SC PIETROSUL SRL identificat prin CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377.

Suprafața totală a zonei studiate în **P.U.Z.** este de **10.835 mp.**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în U.T.R. - **L5** - subzona locuințelor colective medii și înalte (P+3, 4, P+8, 10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

- zona locuințe colective medii și înalte (P+3, 4, P+8, 10)
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe colective.
- POT maxim P+4,8 = 20%
- POT maxim P+3,4 = 30%
- CUT maxim P+4,8 = 1.0

- CUT maxim $P+3,4 = 0.8$

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+3-P+7(c) situate în ansambluri preponderant rezidențiale.

UTILIZĂRI ADMISE

- reparații la locuințele existente;
- clădiri cu locuințe colective P+5;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la subsol, sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.; - locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări 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;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau are împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE



CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

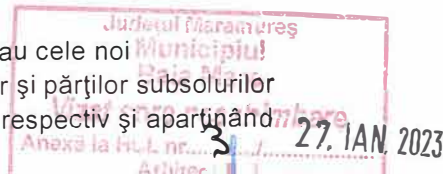
suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de 1000mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00m;



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- alinierea, construcțiilor noi propuse, față de aliniamentul sudic va fi astfel dispusă încât distanța dintre construcțiile noi propuse și construcțiile existente (situate pe b-dul București) să fie minim 15.00 m;

- regulile de amplasare a construcțiilor noi față de aliniamentele existente sau cele noi reglementate, se aplică tuturor nivelurilor supratere, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului situat pe aliniamentul respectiv și aparținând domeniului public/privat al municipiului Baia Mare.



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate supratere vor avea fațade laterale;
- distanța dintre clădirile noi propuse și construcțiile existente în vecinătate (situate în U.T.R. din imediata vecinătate), care sunt locuințe sau au alte funcțiuni și care necesită lumină naturală, va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 15,00m;
- în situația în care condiția de mai sus este respectată, clădirile noi propuse pot să fie amplasate la cel puțin 1.0 m de limita laterală/posterioară de proprietate și doar dacă se învecinează cu domeniul public;
- distanța dintre clădirile noi propuse și limitele laterale sau posterioare ale parcelei aflate în vecinătate directă cu o proprietate privată va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 7,5 m;
- în situația în care pe limita laterală/posterioară a unei parcele private este amplasată o construcție cu calcan, noua construcție propusă va putea fi amplasată la cel puțin 2.0m și doar dacă sunt respectate următoarele condiții cumulative:
- în urma realizării expertizei tehnice la construcția existentă este permisă amplasarea noii construcții la distanța de 2.0m,
- obținerea acordului autenticat al proprietarilor învecinați construcțiilor nou propuse în cazul în care distanțele față de limitele laterale sau posterioare sunt mai mici.
- Amplasarea pe fațada respectivă a balcoanelor/logiilor, ferestrelor de vedere sau de aerisire vor respecta prevederile Codului Civil, precum și reglementările cu privire la securitatea în incendiu;
- regulile de amplasare a construcțiilor noi față de limitele laterale/posterioare se aplică tuturor nivelurilor supratere, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului aparținând domeniului public/privat al municipiului Baia Mare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- construcțiile noi propuse, indiferent dacă se află pe o singură parcelă cadastrală sau pe mai multe se vor considera ca un ansamblu;
- distanțele dintre fațadele construcțiilor noi propuse va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de cota exterioară a terenului amenajat adiacent construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 15.00m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

- accesele la spațiile de parcare subterane/supratere se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată

- Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare și doar cu avizul comisiei de circulație a municipiului Baia Mare;
- în situația în care accesul la parcurile subterane/supraterane sunt în sens unic carosabilul va fi de minim 4.0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6.0m;



STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; În orice situație parcajele la sol vor respecta normele de igienă sănătății cu privire la amplasarea locurilor de parcare față de spațiile de locuit;
- pentru construcțiile noi propuse este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru clădirile de locuit se vor asigura locuri de parcare/apartament conform Hotărârii Consiliului Local Baia Mare la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. - 1 loc de parcare /apartament cu suprafața utilă $\leq 60\text{mp}$, 1,5 locuri de parcare /apartament cu suprafața utilă cuprinsă între 60mp și 80mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafața utilă $> 80\text{mp}$
- inserția garajelor de tip anexă nu este permisă ;

27. IAN. 2023
Anexa la HCL n. 3

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 20,00 metri (P+5+Nivel tehnic)
- înălțimea maximă admisă a extinderilor este egală cu distanța de la sol la planșeul exis dintre parterul și etajul 1/ mezaninul clădirii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; Caracterul general al zonei este definit de imobile de locuit având regimul de înălțime P+3,4 cu acoperișuri de tip terasă;
- nu este permisă realizarea de acoperișuri de tip șarpantă;
- În cazul în care se dorește realizarea unui nivel suplimentar aceasta se va face într-o manieră arhitecturală urbană contemporană și poate avea un sistem de acoperire de tip șarpantă, însă fără a avea o pantă mai mare de 7°. Învelitoarea va fi din tablă dreaptă dublu fâltuită având culoarea gri închis;
- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu, a tablei care imită țigla, a oricărui alt tip de material pentru acoperirea clădirilor;
- volumele clădirilor vor fi simple, iar finisajele se vor realiza cu materiale durabile și de bună calitate;
- acoperișurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate;
- este strict interzisă închiderea balcoanelor/logiilor/teraselor odată ce acestea au fost realizate conform proiectului inițial autorizat; Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării inițiale a imobilelor noi propuse;
- pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterane se vor realiza fațade verzi; - construcțiile echipamentelor tehnico-edilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural-estetic cu întregul ansamblu;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor și brânșamentelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- se vor respecta prevederile H.C.L. la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. privind amplasarea mijloacelor de publicitate
- se vor respecta prevederile H.C.L. la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. privind regulamentul de coloristică;
- în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană din cadrul municipiului Baia Mare.
- extinderile se vor armoniza cu volumul clădirii din care face parte, suprafața vitrată care participă la spectrul străzii va fi în procent de peste 80% din fațada principală.



CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice în sistemul de canalizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate dispuse subteran; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- pe acoperișurile de tip terasă este permisă amplasarea de sisteme panouri fotovoltaice;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- În vederea extinderii suprafețelor destinate zonelor verzi sunt propuse parcaje înierbate pe suprafețele investitorilor, PIETROSUL SRL.
- Pe ambele suprafețe de teren aflate în discuție amenajarea spațiilor verzi a circulației carosabile și pietonale și dezvoltarea clădirilor este posibilă respectând cerințele impuse.
- Lucrările privind suprafața aflată în condominiu (zona verde și parcare înierbata) se vor realiza astfel: se va compacta pământul, se va pune un strat de balast și apoi un strat de nisip, peste nisip se vor monta pavele (modelul cu goluri – din beton sau din material plastic rezistent la trafic auto), iar în goluri se vor pune pământ vegetal și semințe de gazon.

ÎMPREJMUIRI

- este permisă împrejmuirea parcelelor private cu gard viu;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+5E+ER= 1.2 mp ADC /mp teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.06.2016 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Se vor respecta condițiile impuse prin avizul Comisiei Municipale de Sistemare a Circulației.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.



Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1268 din 15.10.2018 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

i Primar

cheș Cătălin





PLAN URBANISTIC ZONAL

REACTUALIZAREA REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE ÎN CADRUL „ UTR L5 – REZIDENTIAL „ MUNICIPIUL BAI A MARE

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.



II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA

L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+5E și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale.

I – DISPOZIȚII GENERALE:

TITLUL I – DISPOZIȚII 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 LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor
HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

– “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000. –

- Planul Urbanistic General (P.U.G) al municipiului Baia Mare
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (actualizată *);
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată)
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

3. CONDIȚII DE APLICARE.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic general.

PUZ preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformandu-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu;

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului /importantei obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a PUZ este de 5 ani.

4. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pentru terenurile cu suprafața totală de **1,0835 ha** situate în intravilanul Municipiului Baia Mare.

Conform PUG aprobat, zonele care fac obiectul PUZ sunt situate în intravilanul Municipiului Baia Mare, și au funcțiunea stabilită de:

L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+5E și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale

Pentru toate amplasamentele s-a instituit prin PUG interdicție temporară de construire până la elaborarea unui Plan urbanistic zonal care să respecte și să detalieze prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG.

Zona ce constituie obiectul Planului urbanistic zonal este situată în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe următoarele amplasamente,

Prezenta documentație s-a elaborat la solicitarea :

- SC PIETROSUL SRL cu sediul social în BAIA MARE, bd. București nr 8,
- R.I. proprietari ai terenului situate în intravilanul municipiului Baia Mare, în spatele blocurilor de locuințe nr 8 și nr 10 de pe bd București și a blocurilor de locuințe nr 14, 16 și 18 de pe str. Gheotghe Bilascu

Pe acest teren se dorește realizarea unui ansamblu rezidențial compus din **o unitate** de locuințe colective, construcție cu regim de înălțime P+5 etaje și nivel tehnic cu parterul deschis (liber) destinat doar accesului la etajele superioare ale blocului și circulației carosabile și pietonale precum și parcarilor.

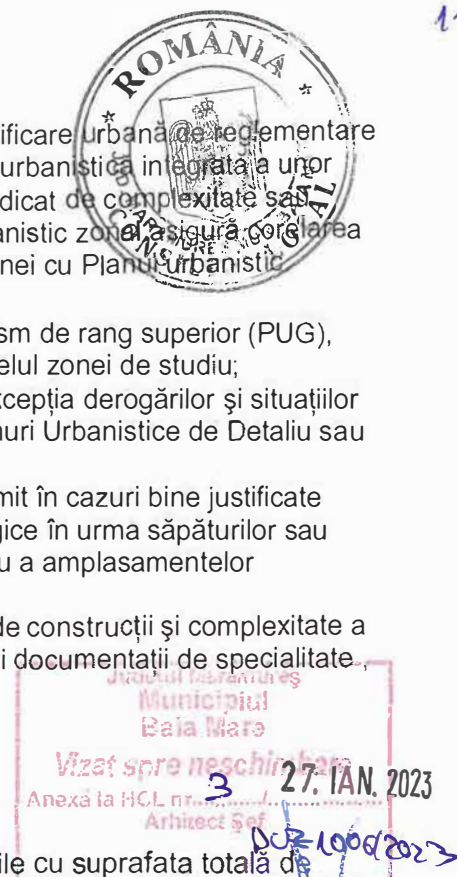
Amplasamentul obiectivului de investiție propus în suprafața totală desfasurată de **10835 mp** este compus din mai multe tipuri de proprietate, după cum urmează :

- **proprietatea privată a d-lui** - teren în suprafața totală de 1341 mp, înscrisă în **CF 101395 Baia Mare, nr cadastral 101395,**
- **proprietatea privată a**

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale de referință stabilite prin PUG aprobat au fost preluate.

Regulamentul se referă la următoarea zonă - unitate teritorială de referință :



12

UTR L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+5E și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale. – corelat cu P.U.Z.- este compus din :

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELSOFT SRL - aprobat
2. P.U.G. Municipiul Baia Mare – SC MINA – M – COM SRL – în curs de aprobare
3. Corelat cu P.U.Z. arh Filip Ionut – „ Bd.Independentei – Bd. Culturii- Bd. Republicii – Bd. Bucuresti „

UTR L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+5E și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale. – corelat cu P.U.Z.- este compus din :

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI :

Funcțiunile dominante pentru L5 sunt cele de locuire cu posibilitatea realizării unităților de reprezentare , comerț , servicii de mici dimensiuni .

Prin compoziție urbanistică se va asigura un front coerent volumetric și funcțional, în stânsă relație cu următoarele aspecte:

- Expresia arhitecturală: zona studiată este situată în zona centrală a Municipiului Baia Mare ;
- Relationarea urbanistică cu zonele limitrofe: se va asigura eliminarea oricărui disconfort pentru zonele rezidențiale din împrejurimi.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții pentru locuințe colective P+5
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje multietajate, supraterane sau subterane;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

• ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.



13

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.



• ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

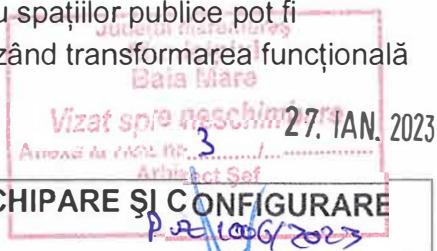
- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.; - locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de **1000 mp** cu deschiderea la stradă de min. **20,00 m**;

• ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- alinierea, construcțiilor noi propuse, față de aliniamentul vestic și sudic, reglementat va fi astfel dispusă încât distanța dintre construcțiile noi propuse și construcțiile existente (situate pe b-dul București) să fie egală cu înălțimea construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 15.00m ;

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

- clădirile izolate supraterrane vor avea fațade laterale;

- distanța dintre clădirile noi propuse și construcțiile existente în vecinătate (situate în U.T.R. din imediata vecinătate), care sunt locuințe sau au alte funcțiuni și care

necesită lumină naturală, va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **15,00m**;

- în situația în care condiția de mai sus este respectată, clădirile noi ~~propuse pot~~ să fie amplasate la cel puțin 1.0m de limita laterală/posterioară de proprietate și doar dacă se învecinează cu domeniul public;

- distanța dintre clădirile noi propuse și limitele laterale sau posterioare ale parcelei aflate în vecinătate directă cu o proprietate privată va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 7.5m;

- în situația în care pe limita laterală/posterioară a unei parcele private este amplasată o construcție cu calcan, noua construcție propusă va putea fi amplasată la cel puțin 2.0m și doar dacă sunt respectate următoarele condiții cumulative:

- în urma realizării expertizei tehnice la construcția existentă este permisă amplasarea noii construcții la distanța de 2.0m,

- obținerea acordului asociației de proprietari corespunzător imobilului existent,

- obținerea acordului autentificat al proprietarilor apartamentelor aflate în vecinătate directă cu noul imobil.

Amplasarea pe fațada respectivă a balcoanelor/logiilor, ferestrelor de vedere sau de aerisire vor respecta prevederile Codului Civil, precum și reglementările cu privire la securitatea în incendiu;

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.00 m**;

- extinderile se acceptă doar la nivel de parter după cum urmează:

- acces în interior de la nivelul trotuarului;
- diferența de nivel de la cota extinderii la cota existentă a spațiului se realizează pe interiorul clădirii;
- toate extinderile de pe fațadă se realizează unitar pe întreaga lungime a clădirii.

• **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

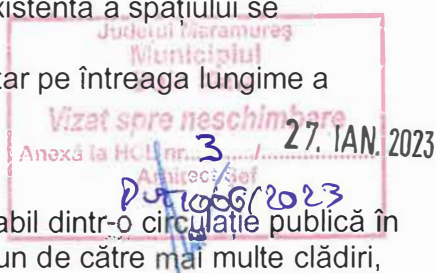
- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

• **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

- numărul minim obligatoriu de locuri de parcare se va calcula în conformitate cu HCL nr.523/2019 și a Anexei nr. 1 la HCL nr.104/2019 astfel :

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;



e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată;

• **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă admisibilă la cornișă este de **20,00 metri (P+5+NIVEL TEHNIC)**;

- înălțimea maximă admisă a extinderilor este egală cu distanța de la sol la planșeul existent dintre parterul și etajul 1 / mezaninul clădirii.

• **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor de tip Onduline și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

- se interzice folosirea de materiale plastice care imită pe cele naturale;

- în cazul supraetajărilor, acestea vor avea o arhitectură contemporană, nu se admit acoperișuri istoriciste de tip baroc. Se recomandă obținerea avizului de la Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană.

- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.

- extinderile se vor armoniza cu volumul clădirii din care face parte, suprafața vitrată care participă la spectacolul străzii va fi în procent de peste 80% din fațada principală.

• **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate subteran ; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;

- este obligatorie amplasarea noilor rețele edilitare în subteran;

• **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

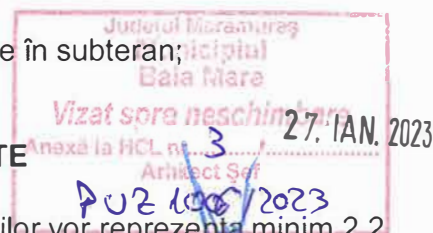
- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

- În vederea extinderii suprafețelor destinate zonelor verzi sunt propuse parcaje înierbate pe suprafețele investitorilor ROMAN ION , PIETROSUL SRL

- Pe ambele suprafețe de teren aflate în discuție amenajarea spațiilor verzi a circulației carosabile și pietonale și dezvoltarea clădirilor este posibilă respectând cerințele impuse .

- Lucrarile privind suprafața aflată în condominiu (zona verde și parcare înierbata) se vor realiza astfel : se va compacta pământul, se va pune un strat de balast și apoi un strat de nisip, peste nisip se vor monta pavele (modelul cu goluri – din beton sau din material plastic rezistent la trafic auto), iar în goluri se vor pune pământ vegetal și semințe de gazon .



• ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- fiind zone de locuire colectivă, nu se recomandă împrejmuirea acestora - separarea de circulațiile publice prin garduri vii.
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,20 m**;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI STUDIAT IN PUZ

• ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI STUDIAT IN PUZ(POT)

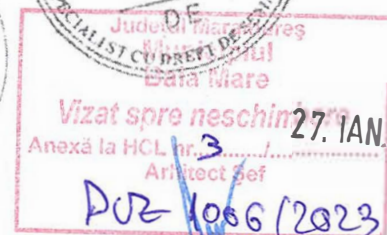
- POT maxim = 40 %

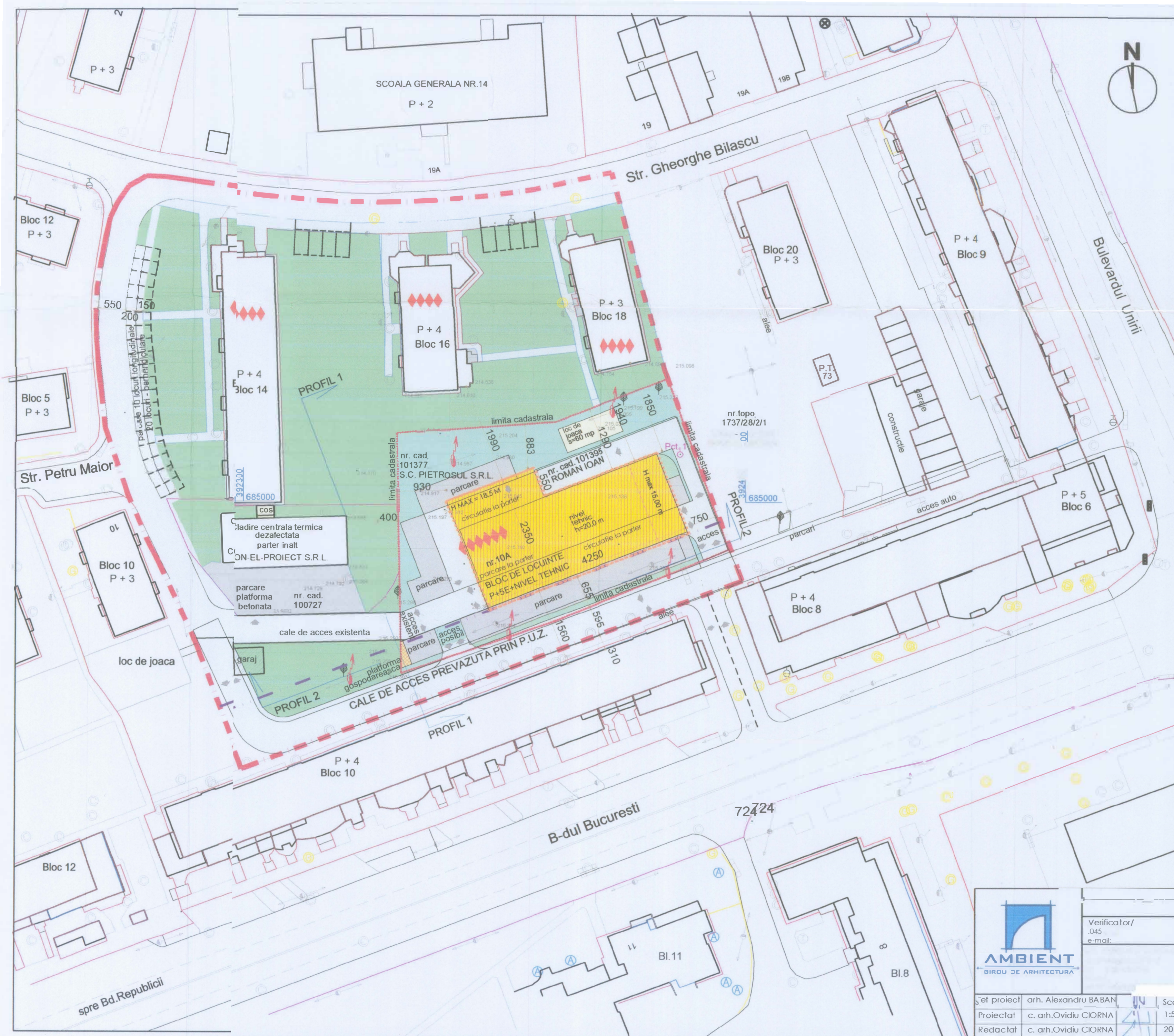
• ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI STUDIAT IN PUZ (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+5E și nivel tehnic = **1,2 mp ADC /mp teren**

Sef proiect: arh. Alexandru BABAN

Întocmit: c.arh. Ovidiu CIORNA





LEGENDA :

situatia existenta

DELIMITAREA PLAN DE SITUATIE

LIMITA PROPRIETATII CADASTRALE

imprejuriri

Sens acces

10.835 MP SUPRAFATA TERENULUI

2.499 MP SUPRAFATA TERENULUI INVESTITORILOR

1.506 MP SUPRAFATA CONSTRUITA IN ZONA DE STUDIU

5.154 MP SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA

14 % P.O.T. EXISTENT

0,48 C.U.T. EXISTENT

Construcții existente 1.506 mp

parcare in incinta 1.922 mp

artere de circulatie 775 mp

circulatie pietonala 803 mp

zona verde 5.829 mp

SITUATIA PROPUSE

LIMITA PROPRIETATII PROPUSE

construcții existente mentinute

regim de inaltime

2 2 profile transversale caracteristice

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

SUPRAFATA EDIFICABILA - AMPRENTA LA SOL

ZONA DE LOCUIT

construcții existente 2.506 mp 15

construcții propuse 1.506 mp

suprafata desfasurata totala 9.484 mp

suprafata desfasurata propusa 6.000 mp

ZONA DE CIRCULATIE 3.788 mp 35

artere de circulatie carosabila 1.900 mp

circulatie pietonala 692 mp

platforme si parcare 1.196 mp

ZONA VERDE 5.418 mp 50

constr. propuse pt.desfintare 32 mp

CONFORM P.U.G. CONFORM P.U.Z.

P.O.T. = 30% C.U.T.= 1 P.O..T.=40 % C.U.T.=1,2

S.V.=50 % G.O.=50 %

BILANT TERITORIAL P. SUPRAFATA ROMAN ION SI PIETROSUL SRL

CF	ARIA	PROPRIETATE
101365	1341	ROMA
101377	1159	PIETROSUL SRL

MP	DESTINATIA ACTUALA		DESTINATIA ct. AVIZ OPORT.		DESTINATIA CONFORM P.U.Z.		
	MP	%	MP	%	MP	%	
2499	CONSTRUCTII	38	1,52	999,6	40	65	2,6
	CIRCULATII	1735	69,43	245,9	10	797	31,9
	ZONA VERDE compusa din	726	29,05	1245,5	50	1637	65,5
	zona verde propriu zisa					693	
	zona verde- parcaj inebat					944	

Județul Iași
Municipiul Bala Mare
Vizat spre înregistrare
Anexă la HCL nr. 27/2023
Arhitect Șef

Județul Iași
Municipiul Bala Mare
Vizat spre înregistrare
Anexă la HCL nr. 27/2023
Arhitect Șef

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Alexandru Emil M.
BĂBAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU PREȚ DE REGISTRARE

Verificator/
045
e-mail:

Referat/expertiza

Pr. nr.
1555

Faza:
P.U.Z.

PI. U3-2

AMBIENT
BIROU DE ARHITECTURA

Șef proiect arh. Alexandru BABAN

Proiectat c. arh.Ovidiu CIORNA

Redactat c. arh.Ovidiu CIORNA

Scara
1:500

2018

REGLEMENTARI URBANISTICE