



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune din A1b în L2b’ ”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN, județul Maramureș, inițiator: .....

**Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,**  
2024,

#### **Examinând :**

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 42600 din 05.10.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune din A1b în L2b’ ”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 131718, 132732, 138088 Baia Mare cu nr. cadastral 131718, 132732, 138088, Proiect nr. 51 din 2021, elaborator: SC Arcon SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiator: ...

Solicitarea domnei ... cu domiciliul în județul ..., strada ... nr. ...., în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 42600 / 05.10.2023.

#### **Având în vedere:**

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 10/29.08.2023,
- Raportul de specialitate nr. 42600 din 06.10.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Modificare funcțiune din A1b în L2b’ ”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN., județul Maramureș.
- 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 comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

**În temeiul prevederilor:**

- Art. 139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

## HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune din A1b în L2b’ ”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 131718,132732,138088 Baia Mare cu nr. cadastral 131718,132732, 138088, Proiect nr. 51 din 2021, elaborator: SC Arcon SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ..., ..., 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 - Județul Maramureș
  - Primarul Municipiului Baia Mare
  - Arhitectul Șef
  - .....
  - Direcția Investiții
  - Compartimentul elaborare documente, arhivă

**Inițiator**

**p.Primar**  
**Viceprimar desemnat**  
**Doru Ioan Dăncuș**

**Contrasemnat pentru legalitate**

**Jur. Lia Augustina Mureșan**

**Secretar general al Municipiului Baia Mare**



## MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. 28014 / 29.08.2023

Ca urmare a cererii adresate de doamna \_\_\_\_\_ cu domiciliul în județul \_\_\_\_\_  
Municipiul \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ înregistrată la nr 28014 din 27.06.2023  
și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 28.06.2023 în conformitate cu  
prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și  
completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 10 din 29.08.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal „**Modificare funcțiune din A1b în L2b'** ”, generat de amplasamentul  
situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN, județul Maramureș.

Inițiator:

Proiectant: SC Arcon SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

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

Teritoriul studiat este în intravilanul municipiului Baia Mare și este delimitat de terenuri proprietăți  
private, iar accesul la acesta se face de pe strada Valea Borcutului. Zona de studiu cuprinde  
terenurile care au generat PUZ , identificate prin CF. Nr. 131718, cu nr. cad. 131718, proprietari  
\_\_\_\_\_ și soția \_\_\_\_\_ cota actuala 1/1, bun comun, CF  
nr.132732 cu nr. CAD 132732, proprietar Bota Daniel, cota 1/1 și CF nr.138088 cu nr. CAD 132088,  
proprietar \_\_\_\_\_, bun comun, cota 1/1 .

- Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox **5.031 mp**

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

**a) Indicatori urbanistici existenți:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în UTR:

UTR A1b-Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

- POT = Conform PUZ, dar nu peste **50%**
- CUT = Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10mc/mp teren**

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:****L 2b' - subzona locuintelor individuale:****b) Indicatori urbanistici propuși:****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ**

- POT maxim propus= 25%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ**

- CUT maxim= 0,6 mp Adc / mp teren
- G.O.= 55%
- Sp.V.= 45%

**Regim de înălțime maxim PROPUȘ**

Regim de înălțime maxim = S(D)+P+1, RH maxim = 8 m la cornișă

**Retragerea minimă față de aliniament:**

cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acceslargit cu o distanta de: 4,00m.

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat

Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren,dar nu mai putin de :2.00m fata de limita laterala.

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Distantele fata de limita posterioara:

5.00m, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere

Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

-se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate

**Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:**

Distanța minimă între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 4,00 m.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

**Circulații și accese:**

Accese carosabile

-pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent se se va moderniza si se propune cu o banda de circulatie de 4.5m, cu supralargiri pentru depasire, respectiv un trotuar de 1.00m

Platforma drumului de acces va fi de 5.50m latime.

Portile de acces la parcelele studiate se vor amplasa retras la minim 5m de noua limita stabilita pentru asigurarea manevrelor de intoarcere.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se face în așa fel încât apele rezultate din precipitații să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale

#### Acces pietonale

Prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

#### Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 59/2022 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

**Echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.06.2023 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

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 construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1433 din 06.12.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar  
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef  
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism  
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce



cad.118106

cad.111375

223.40

cad.123920

223.61

223.85

223.05

223.79

220.89

cad.124470

687150

687100

TROTUAR

CAROSABIL

1.00

4.50

5.50

5.00

0.25

2.5%

2.5%

235.26

236.74

237.64

238.65

239.56

240.69

237.77

239.87

238.26

237.24

237.37

237.21

236.31

236.98

240.61

238.19

236.26

237.05

111.959

243.07

242.04

242.82

240.04

243.35

240.51

240.86

237.50

236.45

238.46

238.34



Nr. cad.  
108337

nr. cad. 108337 Bud. Anamaria Iulia

231.56

231.50

Bud. Anamaria Iulia

Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
ANE  
ARHITECTI





## REGULAMENT

afereant **PUZ- MODIFFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b'**

### I.DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explica si reglementeaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor echipamentelor edilitare, si a infrastructurii pe intreaga zona studiata. Regulamentul cuprinde prescriptii si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

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

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeaasi filiera de avizare si aprobare.

R.L.U. aferent - "Introducere teren in intravilanul Mun. Baia Mare pentru construire casa de locuit " constituie act de autoritate al administratie publice locale al Municipiului Baia Mare.

#### 2.Baza legala

La baza legala elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016)
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000-Ghidul privind elaborarea si aprobarea R.L.U.- (Indicativ GM 007-2000)
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. Nr.349/1999 Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Baia Mare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului





### 3. Domeniul de aplicare

Scopul prezentei documentatii de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizarii lucrarilor de construire pentru terenurile aflate in limita terenului studiat.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. se pozitioneaza in intravilanul Municipiului Baia Mare.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

- constructii noi realizate pe teren liber
- reparcelare partiala a terenului studiat
- amenajari de spatii verzi,
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
- echipare tehnico-edilitara

### 4. Corelari cu alte documentatii

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Mun. Baia Mare, aprobat prin HCL Nr. 349/1999.

In vecinatatea zonei studiate nu au fost intocmite alte documentatii de urbanism .

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Zona studiata nu face parte din zona protejata sau istorica a Mun. Baia Mare astfel ca interventia in zona nu afecteaza patrimoniul construit. Nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

De asemenea zona nu este supusa unor riscuri antropice si naturale.

Funcțiunile propuse spre dezvoltare în zona studiată reprezintă o extindere a funcțiunilor existente in zona , repsectând condițiile de păstrare a integrității mediului.

Dezvoltarea zonei se va realiza astfel incat sa nu afecteze proprietatile invecinate in cea ce priveste apele uzate si pluviale.

Eliminarea deseurilor se va face respectand cerintele autoritatilor sanitare.

In zona nu exista situri arheologice.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public**

Obiectul prezentei documentații PUZ o reprezintă modificarea de functiune din A1b in L2b' a portiunii din amplasamentul studiat aflat in intravilan , respectiv introducerea în intravilan a terenului in suprafata de 5028.00mp. , pentru locuire individuala.

Prin modificarea de functiune existenta in zona , terenurile vor deveni construibile și se vor putea realiza locuinte individuale, cu regim de inaltime (S)D +P+1E, .

Se propune de asemenea supralargirea si modernizarea drumului de acces existent.



Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

În zona nu există riscuri de natură tehnologică, zone de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică sau a altor lucrări de infrastructură.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT**

Clădirile propuse se vor amplasa în limita edificabilului propus, cu retragerile minime obligatorii.

Retragerile față de clădirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentului General de Urbanism.

**POT maxim = 25.00%**

**CUT maxim = 0,6**

### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor**

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada Valea Borcutului, pe un drum de acces existent, fiind asigurat în conformitate cu funcțiunea propusă.

Parcarea autovehiculelor se va asigura pe proprietatea privată ce face obiectul PUZ.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare.

### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea construcțiilor sunt permise numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele în vigoare sanitare și de protecție a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, ținând cont de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar și vor intra în proprietatea publică.

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Terenurile ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații permit mobilarea lor fără probleme. Clădirile rezultate astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.



Terenurile studiate au suprafața cumulată de 5028.00 mp (Acte de Proprietate), suprafață ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.

Terenurile reglementate pe care urmează să se realizeze investițiile propuse se află în intravilanul localității, încadrat în subzona A1b, conform PUG Municipiul Baia Mare.

### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

Spațiile plantate din interiorul terenurilor ce fac obiectul PUZ vor fi de tip amenajări peisagere cu rol decorativ și de îmbunătățire a microclimatului, plantele recomandate sunt cele indigene.

Împrejurimea va fi transparentă, dublată de gard viu.

## **III. ZONIFICARE**

### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI - SITUATIA EXISTENTA**

Zona studiată care cuprinde amplasamentul, se afla în partea nord vestica a Municipiului Baia Mare, cu acces din Strada Valea Borcutului.

În prezent terenurile studiate de încadează ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă, - arabil, pasunat, cultivarea vitei de vie și pomilor fructiferi, propusă spre urbanizare, situate în intravilan, cu funcțiunea de A1b, conform PUG aprobat prin HCL Municipiul Baia Mare Nr. Nr/349/1999.

#### **2.2.1.Descrierea amplasamentului**

Terenul luat în considerare are suprafața totală de **5028.00mp** situat în intravilan, categoria de folosință, livadă și vie.

Terenurile reglementate sunt proprietatea privată, beneficiar;  
, identificat prin

CF.Nr. 131718, în suprafața de 2649.00mp cu front la strada de **37.75ml**  
identificat prin

- CF. Nr.132732, în suprafața de 984.00mp cu front la strada de **15.00ml**  
, identificat prin

- C.F.Nr.132088, în suprafața de 1395.00mp cu front la strada de **15.20ml**

Zona studiată este conectată la dotările edilitare existente în zona, de electricitate, apă, canalizare și gaz.

#### **1.2.2 Caracterul zonei**

În prezent terenul este liber de construcții.

În zona, clădirile existente au destinația de locuințe și sunt în stare bună, încadrate în subzona L1b, L2b și L3b, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% -30% și CUT=0.6 Topografia amplasamentului constă din porțiuni relativ plane și zone cu o declivitate de maxim 10%.



Terenurile nu sunt afectate de nicio poluare și nu prezintă nicio contaminare care poate încălca reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și pe terenuri nu au fost desfășurate activități care pot afecta în mod negativ mediul și/sau care pot atrage sancțiuni de orice tip de răspundere față de autoritățile publice sau persoane.

Nu exista riscuri pentru poluare atmosferică, fonică și a așezărilor umane.

În zona este impusă zona de protecție la sistemul de alimentare cu energie electrică de medie tensiune. Linia electrică aeriană existentă, traversează parțial terenul luat în considerare în studiul actual.

### 1.2.3. Accesibilitate la cai de circulație

Accesul pe terenul studiat se realizează din str. Valea Borcutului pe un drum de acces. Latimea carosabilului este în prezent de 2.00m.

## **III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Pe baza zonificării funcționale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat următoarea unitate teritorială de referință – UTR-**L2b** – MODIFICARE DE FUNCȚIUNE DIN A1B ÎN L2b'

Teritoriul luat în considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situează în intravilan, cu acces din strada Valea Borcutului.

### **UTR- L2b - locuințe individuale**

#### **Art.1 UTILIZARI ADMISE:**

- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu maxim D(S)+P+1E niveluri, de tip urban, în regim de construire izolat
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale, carosabile, împrejurări cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

#### **Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele.
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **18.00 m**.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.
- Înălțimea maximă propusă este S(D)+P+1E
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 45%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.





### Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### Art4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 350 mp si un front la strada de minim de 14.00m
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legala obtinuta de minim 4.00 m;

### Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces largit cu o distanta de:

- **4,00 m. si 5.00m** in partea estica- drum de acces,

### Art.6 AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat
- Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de :
  - **2.00m** fata de limita laterala ; se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.



- Distanțele fata de limita posterioara:

- **5.00m**, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

#### Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fie egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **4,00 m**.

In toate cazurile se va tine seama de de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

#### Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

##### Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent se va moderniza si se propune cu o banda de circulatie de 4.5m, cu supralargiri pentru depasire, respectiv un trotuar de 1.00m .

Platforma drumului de acces va fi de 5.50m latime.

Portile de acces la parcelele studiate se vor amplasa retras la min. 5 m de noua limita stabilita pentru asigurarea manevrelor de intoarcere.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea in profil transversal si longitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

##### Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

#### Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ



pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor si a necesarului locurilor de parcare/garare in Municipiul Baia Mare.

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

#### Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **8.0 m.** cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea maxima a cladirilor va fi de **S(D)+P+1E**
- inaltimea la cornisa va fi de **H max = 8.00 m.**

#### Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat noile constructii sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara;
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Avand in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpanta cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .
- Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural
- Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.
- Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.
- Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor.

Se interzice folosirea inoxului.

#### Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;





- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in reseaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

**Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

- Autorizarea de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spatii verzi pe suprafata de minim 50%.
- In zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.
- Dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie.

**Art.14 IMPREJMUIRI:**

- Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi partial opace cu inaltimea maxima de 2,20 metri .

**BILANT TERITORIAL -UTR – L2b'**

	mp	%
<b>Suprafata terenului</b>	<b>5028.00mp</b>	<b>100</b>
Din care:		
<b>Constructii</b>	<b>1257.00mp</b>	<b>25,00</b>
<b>Zone verzi amenajate</b>	<b>2262.00mp</b>	<b>50,00</b>
<b>Circulatia carosabila</b>	<b>754.20mp</b>	<b>10,00</b>
<b>Circulatia pietonala</b>	<b>502.80mp</b>	<b>10,00</b>
<b>Parcaje+platforme</b>	<b>251.40mp</b>	<b>5,00</b>

**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L2b'****POTmax=25,00%****ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L2b'****CUTmax = 0,6**

Coordonator RUR  
Arh. Urb.



Intocmit  
Arh. I.

Nr . 42600 din 06.10.2023

## **RAPORT**

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare funcțiune din A1b în L2b’**”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN., Proiect nr. 51 / 2021, elaborator: Sc Arcon SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ....

### **Din documentația anexată prezentului raport:**

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1433 din 06.12.2022 cu valabilitate până la 06.12.2024,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 10/29.08.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat este în intravilanul municipiului Baia Mare și este delimitat de terenuri proprietați private, iar accesul la acesta se face de pe strada Valea Borcutului.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **5.031** mp extravilan
- Categoria de folosință conform CF: livada

Funcțiunea propusă a terenului:

### **L 2b' - subzona locuințelor individuale**

Inițiatori : .....

Proiect nr. 51 din 2021, elaborator: Sc Arcon SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ....

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF. Nr. 131718, cu nr. cad. 131718, proprietari ... și soția ..., cota actuală 1/1, bun comun, CF nr.132732 cu nr. CAD 132732, proprietar .., cota 1/1 și CF nr.138088 cu nr. CAD 132088, proprietar .., bun comun, cota 1/1

### **Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR A1b-Arabil,pășunat.cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

Folosința actuală: conform CF:livada ;

Caracterul zonei este de zona cu locuințe individuale.

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse**

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

### **Indicatori Urbanistici Propusi**

#### **L 2b' - subzona locuintelor individuale**

##### **Retragerea minimă față de aliniament:**

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acceslargit cu o distanta de: 4,00m.

##### **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat

Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai înalt fata de teren,dar nu mai puțin de :2.00m fata de limita laterala.

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Distanțele fata de limita posterioara:

5.00m, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere

Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

-se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate

##### **Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:**

Distanța minima între cladirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

##### **Circulații și accese:**

Accese carosabile

-pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent se se va moderniza si se propune cu o banda de circulatie de 4.5m,cu supralargiri pentru depasire, respectiv un trotuar de 1.00m

Platforma drumului de acces va fi de 5.50m latime.

Portile de acces la parcelele studiate se vor amplasa retras la minim 5m de noua limita stabilita pentru asigurarea manevrelor de intoarcere.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se face în așa fel încât apele rezultate din precipitații să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale

#### Acces pietonale

Prin acces pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcelă.

#### Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice,

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 59/2022 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

**Echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 25%**

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

• CUT maxim propus = 0.6 mp ADC/mp teren

#### Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz / Acord Anif
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz Direcția pentru Cultură Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- Orange România
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Certificat de impunere fiscală
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R

**Informarea și consultarea publicului :**

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 28.02.2023 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 6955 din 16.03.2023.

## **MOTIVARE**

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de **5.031 mp** este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă UTR- L 2b' - subzona locuințelor individuale, cu regim maxim de înălțime =  $S(D)+P+1$ , RH maxim = 8 m la cornișă

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității. Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității. Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

**Arhitect Șef**

**Drd. Urb. Arh. Morth Izabella**

**Director Executiv Direcția Urbanism**

**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**

Nr. 6955 din 16.03.2023

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

privind Planul Urbanistic Zonal pentru pentru „**Modificare funcțiune din A1b în L2b**”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN, județul Maramureș.

Inițiator:

• ...., cu domiciliul în ... , Str.... nr...., jud....  
, în calitate de proprietar

**Proiect:** 51 / 2021

Elaborator: SC Arcon SRL

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh.urb. ...

**Informarea și consultarea publicului** s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”:

### **1.Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 28.02.2023 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 28.02.2023-17.03.2023.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 28.02.2023-17.03.2023, la adresa de email [urbanism@baiamare.ro](mailto:urbanism@baiamare.ro) a Primăriei Municipiului Baia Mare sau la sediu prin notificarea 6955 / 15.02.2023, iar dezbaterile publice au avut loc în data de 16.03.2023.

2.Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

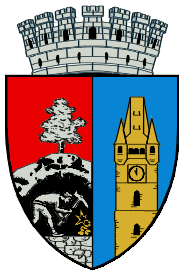
- Nu a fost cazul

### **3.Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:**

- Nu a fost cazul

Arhitect Șef  
**Drd. Urb. Arh. Morth Izabella**

Director Executiv Direcția Urbanism  
**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**



## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr.        /        .2024

### REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune din A1b în L2b’ ”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN., județul Maramureș, inițiatori: ....

#### Examinând :

- Solicitarea doamnei ... cu domiciliul în județul ..., str. ... nr. .... în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 42600 / 05.10.2023,
- Avizul Arhitectului Șef nr.10 din 29.08.2023.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 24 din 19.12.2022.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune din A1b în L2b’ ”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN., județul Maramureș, 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";

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR A1b-Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

Folosința actuală: conform CF : livada

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUZ, având ca obiectiv Locuințe Individuale

Funcțiunea propusă - UTR- L 2b’ - subzona locuințelor individuale, cu regim maxim de înălțime = S(D)+P+1, RH maxim = 8 m la cornișă

#### Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;



- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

## PROPUN

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune din A1b în L2b’ ”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN, județul Maramureș, Proiect nr. 51 din 2021, elaborator: SC Arcon SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. .. .., 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.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

p.Primar  
Viceprimar desemnat  
Doru Ioan Dăncuș