



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. 492/2015

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - Activități productive agro-industriale mari - ÎN ZONĂ DE LOCUIT" Baia Mare, strada Sebeșului F.N.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ, VINERI 30 OCTOMBRIE 2015

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 575/2015;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Dezvoltare Urbană înregistrat sub nr. 23814 din 07.09.2015 prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - Activități productive agro-industriale mari ÎN ZONĂ DE LOCUIT" Baia Mare, strada Sebeșului, F.N. proiect nr. 5/2015. elaborat de B.I.A. Arh. Anca Mirela Vlașin/ Arh. Urb. Lukacs Elisabeta, inițiator: Libotean Ionela Ancuța;
- Solicitarea doamnei Libotean Ionela Ancuța, înregistrată cu nr. 23814/03.09.2015;

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului", prin anunțul din data de 20.08.2015, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr.21895/18.08.2015;
- Art.36 alin.2 lit.c, alin. 5 lit. c, din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 45 și art.115 alin.1 lit. b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - Activități productive agro-industriale mari - ÎN ZONĂ DE LOCUIT" Baia Mare, strada Sebeșului, F.N. proiect nr. 5/2015 elaborat de B.I.A. Arh. Anca Mirela Vlașin/ Arh. Urb. Lukacs Elisabeta, inițiator: Libotean Ionela Ancuța.

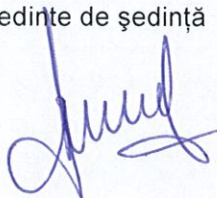
Art. 2 Arhitectul șef, prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 3 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

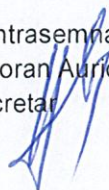
Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția prefectului - Județul Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitect șef
- Direcția Generală Dezvoltare Publică
- Libotean Ionela Ancuța
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă

Mureșan Dorel
Președinte de ședință



Contrasemnat
Todoran Aurica
Secretar



Total consilieri	23
Prezenți	17
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal:

SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a – (ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE MARI)

IN L2 – ZONA DE LOCUIT P+2, Baia Mare str. Sebesului fn

- prescripțiile RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul PUZ

- la baza RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (HGR 525/1996)

- Reglementările cuprinse în PUG Baia Mare și în

regulamentul aferent acestuia.

- odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE

- Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ se aplică pe întreg teritoriul parcelei delimitat pentru studiu, conform planșei nr. 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și cuprind reglementări (permisiuni, conditionari și restricții) obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor;

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu actele normative specifice sau complementare domeniului urbanismului, dinter care se menționează:

- Codul Civil – cartea III, titlul II, art. 1 – 7

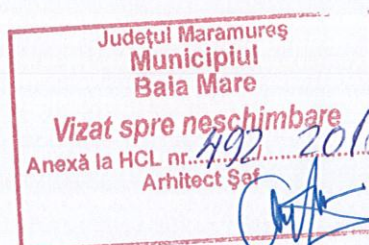
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;

- HG. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea 50/1991, (cu modificările ulterioare), privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Legea nr. 10 - 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 265 /2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;



PUZ 863/2015

- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- ORD. MS nr. 119-2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr.107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.R. nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor. (aprobat. prin Legea nr. 82/1998);
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- GM-10-2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - aprobat prin ORD. MLPAT NR 176/N/2000
- GM-07-2000 Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - aprobat prin ORD. MLPAT NR 21/N/2000

3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- Prezentul regulament preia reglementările cuprinse în RLU aferent PUG pentru unități teritoriale de referință similare, cu adaptarea acestora la condițiile concrete ale parcelei studiate, în limita respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

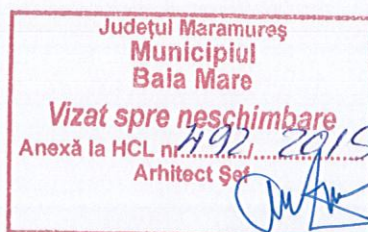
- Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Parcele studiate se situează în intravilanul municipiului, într-o zonă liniștită, în curs de configurare urbană, ocupată în mod predominant cu clădiri de locuit de mică înălțime construite relativ recent.

Prin modul de ocupare a terenului, prin regimul de înălțime propus și prin aspectul exterior al clădirilor se va urmări încadrarea în caracterul predominant verde al zonei.

- Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- zona studiată nu este supusă riscurilor naturale semnificative;
- amplasarea construcțiilor se va face pe baza unor lucrări de sistematizare verticală, care să asigure pantele și rigolele necesare scurgerii apelor pluviale către canalele colectoare și către paraul Craica;



PU 2 863/2015

- proiectarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor din Codul de proiectare seismică (P100-1/2006) și cu respectarea prevederilor din studiul geotehnic;
- pentru a preveni propagarea eventualelor incendii construcțiile vor fi amplasate la distanțele normate în funcție de gradul de rezistență la foc;
- autorizarea construcțiilor și a amenajărilor se va face condiționat de asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare conform normelor în vigoare;

- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- construcțiile vor fi retrase față de căile de circulație publice ținând cont de retragerea clădirilor existente în vecinătatea amplasamentului;
- retragerea față de limitele laterale și cele posterioare se va face conform prevederilor din Codul civil cu condiția asigurării accesului în spatele parcelei;

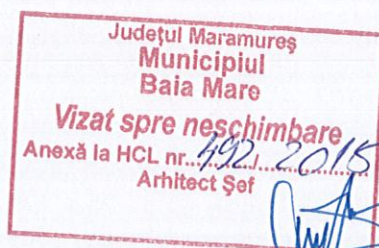
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Terenul studiat, fiind o singură parcelă, constituie o singură unitate teritorială de referință (UTR) după cum urmează:
 - **L 2 - zona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2 nivele;**
- Terenul, cu o suprafață totală de 2.416,00 mp, are două subzone:
 - L2 A – 1.216,00 mp
 - subzona accesibilă direct din str. Sebesului în care autorizarea construcțiilor se poate face direct pe baza reglementărilor din prezentul PUZ;
 - L2B – 1.200,00 mp
 - subzona în care autorizarea executării construcțiilor se poate face doar condiționat de rezolvarea accesibilității în condiții legale;
 - până la rezolvarea accesibilității terenul își va păstra regimul economic actual;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- **L 2 - zona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2 nivele;**

● GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI



PU12 863/2015

- Terenul studiat este neconstruit, si se situeaza intr-o zona cu cladiri de locuit cu regim de inaltime P, P+M, P+1, intercalate cu mari suprafete neconstruite cu potential de dezvoltare viitoare.
- Se propune păstrarea caracteristicilor ambientale din zonele construite;

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. – UTILIZĂRI ADMISE

- fara obiect;

Art. 2.. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

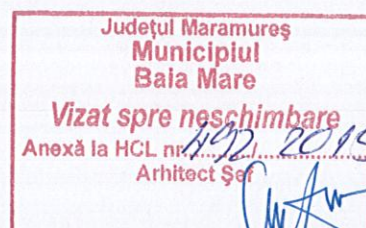
L2A+L2B

- se admit locuinte individuale in regim de construire izolat cu P, P+M, P+1, P +2 nivele;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi

Art. 3. – UTILIZĂRI INTERZISE

L2A+L2B

- se interzic urmatoarele utilizari:
 - 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, sau produc poluare;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, 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 pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze si statii de intretinere auto;



PU 2 863/2015

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L2A+L2B

- parcela se considera construabila daca are suprafata minima de 500 mp. si un front la strada de minim 12.00 m si daca parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.;

Art. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L2A+L2B

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri.
- se recomanda armonizarea retragerii cu constructiile vecine ;;

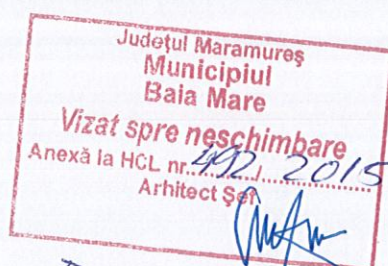
Art. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2A+L2B

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform prevederilor din Codul civil (cartea III, titlul II, art. 1 – 7) dar nu mai putin de 3.0 metri fata de cel putin una dintre limitele laterale;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6.0 metri;

Art. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACELASI PARCELA

L2A+L2B



PU 2 863/2015

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisea cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6.0 metri;

Art. 7. - CIRCULATII SI ACCESE

L2A+L2B

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime.

Art. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2A+L2B

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se va asigura cel putin 1 loc de parcare pe unitatea de locuit;

Art. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L2A+L2B

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (2.20 m.).
- inaltime maxima admisibila la cornise 10.0 metri la P + 2 si de 7.0 metri la P, P+1

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L2A+L2B

- cladirile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor;

Art. 12. - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L2A+L2B

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

Art. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2A+L2B

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti;



PU2 863/2015

Art. 14. IMPREJMUIRI
L2A

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de 0.30 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
L2A+L2B

- POT maxim admis = 35%

Art. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L2A+L2B

- CUT maxim admis pentru inaltimi P+2 = 0,9 mp/mp
- CUT maxim admis pentru inaltimi P+1 = 0,6 mp/mp
- CUT maxim admis pentru inaltimi P = 0,3 mp/mp

Întocmit:
arh. Anca Vlasin



Coordonator urbanism
arh. Lukacs Elisabeta



PU2 063/2015

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 102/2015
Arhitect Șef

PUZ 863/2015



		arh. Lukacs Elisabeta	SEM NAT	RUR	
VERIFICATOR/COORDONATOR		NUME	SEM NAT	CERINTA	
PROIECTANT				BENEFICIAR	PROIECT NR
B.I.A VLASIN ANCA				LIBOTEAN IONELA ANCUTA	5/2015
				TITLU PROIECT	FAZA
				PUZ - „SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - (ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE MARI) IN L2 -(ZONA DE LOCUIT P+2)” Baia Mare, str Sebesului f.n,	PUZ
SPECIFICATIE	NUME	SEM NAT	SCARA	CASA DE LOCUIT PARTER	
SEF PROIECT	arh. Vlasin Anca		1:5000		
PROIECTAT	arh. Vlasin Anca		DATA	TITLU PLANSA	PLANSĂ NR
DESENAT	arh. Vlasin Anca		2015	INCADRARE IN ZONA	0/5

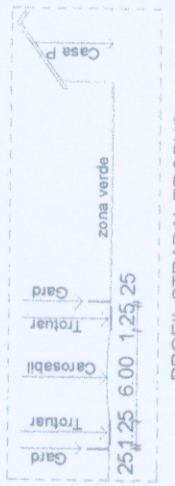


BILANT TERITORIAL

	existent	propus
Construcții	0,00 mp	96 mp
Platforme de circulații	0,00 mp	160 mp
Spatii verzi	0,00 mp	2.160 mp
Suprafata teren(parcela)	2.416 mp	2.416 mp
Suprafata zona studiata	2.462 mp	2.462 mp
Sup circulații publice	46 mp	46 mp

- FUNCTIONALITATEA ZONEI**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CAROSABIL EXISTENT
 - ALINIAMENT MINIM ADMIS
 - ALINIAMENT PROPUS
 - ZONA DE PROTECTIE SAN. (valea Craica)
 - CASA DE LOCUIT P. (propunere)
 - ACCES PROPUSE

- ZONIFICARE**
- A FUNCTIUNI DE LOCUIRE 1200mp
 - B FUNCTIUNI AGRICOLE-LIVADA 1200mp
- FUNCTIUNI**
- ZONA CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE



PROFIL STRADAL PROPUS

EXISTENT	MAXIM ADMIS	PROBUS Izona A
P.O.T. = 0	P.O.T. = 35 %	P.O.T. = 7,80 %
C.U.T. = 0	C.U.T. = 0,9	C.U.T. = 0,07



Județul Maramureș Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 199/2015
Arhitect Șef

VERIFICATOR/COORDONATOR NUME	arh. Lukacs Elisabeta	SEMNAȚ	
PROIECTANT	B.I.A VLASIN ANCA		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚ	SCARA
SEF PROIECT	arh. Vlasin Anca		1:500
PROIECTAT	arh. Vlasin Anca	DATA	2015
DESENAT	arh. Vlasin Anca		
BENEFICIAR	LIBOTEAN IONELA ANCUȚA		
PROIECT NR	5/2015		
TITLU PROIECT	PUZ - „SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - (ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE MARI) ÎN L2 - (ZONA DE LOCUIT P+2)” Baia Mare, str Sebesului f.n.		
FAZA	PUZ		
PLANSĂ NR	2/5		
REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	TITLU PLANSĂ		





LIMITA ZONA STUDIATA

CLADIRE PROPUSA

LIMITA DE PROPRIETATE

CONSTRUCTII EXISTENTE

CAROSABIL EXISTENT

RIGOLE EVACUARE APA

LINIE ELECTRICA AERIANA

CANAL

CONDUCTA DE GAZ

CONDUCTA DE APA POTABILA

CONDUCTA CANALIZARE APE MENAJERE

LINIE ELECTRICA AERIANA

CAMIN DE VIZITARE

CONDUCTA DE GAZ

CONDUCTA DE APA POTABILA

CONDUCTA CANALIZARE APE MENAJERE

ELISABELA G. LUKACS

arhitect

ELISABELA G. LUKACS

arhitect

VERIFICATOR/COORDONATOR NUME		SEMNAȚ		CERINȚA		BENEFICIAR		PROIECT NR	
arh. Lukacs Elisabela						LIBOTEAN IONELA ANCUTA		5/2015	
PROIECTANT						TITLU PROIECT		FAZA	
B.I.A VLASIN ANCA		VLASIN ANCA				PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - (ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE MARI) IN L2 - (ZONA DE LOCUIT P+2)*		PUZ	
BIRou de Arhitectură		CIF 34050267 BAIJA MARE				Baia Mare, str Sebesului fn,			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚ	SCARA			CASA DE LOCUIT PARTER		PLANSĂ NR	
SEF PROIECT	arh. Vlasin Anca		1:500			TITLU PLANSĂ		3/5	
PROIECTAT	arh. Vlasin Anca		DATA			REGLEMENTARI EDILITARE			
DESENAT	arh. Vlasin Anca		2015						

