



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. 100/2016

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru "Schimbare de funcțiune din A1a - Activități productive agro-industriale mari - în funcțiune de locuit", Baia Mare, strada Vrancei F.N.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
LUNI 29 FEBRUARIE 2016

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul municipiului Baia Mare înregistrat cu nr. 106/2016;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitectul Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Dezvoltare Urbană înregistrat sub nr. 31.680 din 26.11.2015 prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "Schimbare de funcțiune din A1a - Activități productive agro-industriale mari - în funcțiune de locuit", Baia Mare, strada Vrancei F.N., proiect nr. 556/2015. elaborat de S.C. STUDIUM S.R.L. arh. urb. Strebela Lavinia, inițiator Chira Marin;
- Solicitarea numitului Chira Marin, înregistrată la Primăria municipiului sub nr. 31680/23.11.2015;

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;
- Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- 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 Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- 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 funcțiune de locuit", Baia Mare, strada Vrancei F.N., proiect nr. 556/2015, elaborat de S.C. STUDIUM S.R.L. - arh. urb. Strebela Lavinia, inițiator Chira Marin.
- 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 de luni de la data adoptării prezentei.

Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Urbanism; ✓
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Chira Marin
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă

Ghinea Laura
Președinte de ședință



Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	21
Prezenți	14
Pentru	14
Impotrivă	-
Abțineri	-

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax: 0362 / 804602; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 556 / 2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

Planului urbanistic zonal

„Schimbare de funcțiune din A1a (activități productive agroindustriale mari), în funcțiune de locuit, în Baia Mare, str. Vrancei f. nr.”

L2a1 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2

Caracterul zonei :

În prezent, zona studiată face parte din UTR A1a, conform PUG aprobat cu HCL nr. 349 / 1999.
UTR A1a – zonă cu activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari.

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- locuințe individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu utilizeze transport greu și să nu genereze trafic auto suplimentar;

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - Creșterea animalelor pentru producție și subzistență
 - Depozitare en gros
 - 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
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 100 / 2016
Arhitect Șef

PUZ 871/2016

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp, latura scurtă de minimum 15 m și acces din :

- drum public direct
- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) de tip fundătură, cu o lățime de minimum 4.0 m și cu spațiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ
- în cazul parcelei inițiatorului, subparcela minimă va avea o suprafață de minimum 350 mp, inclusiv partea de cotă indiviză a accesului comun al celor două subparcele rezultate

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul căii comune de acces, cu o distanță de 3 m
- în cazul clădirii de pe parcela inițiatorului, retragerea față de capătul aleii comune de acces, va fi de 4 m
- față de aliniamentul străzii Vrancei, retragerea va fi de 8 m față de ax, de 6.4m față de marginea îmbrăcămînții asfaltice actuale

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale din dreapta, privind din aleea comună de acces, cu 3 m; față de limitele laterale din stânga considerate ca și posterioare față de orientarea față de strada Vrancei, clădirile se vor retrage cu 5 m
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6 m

Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil din :
- -- drum public direct
- -- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) de tip fundătură, cu o lățime de minimum 4.0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; pentru manevrele auto va fi prevăzut un spațiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ; se recomandă retrageri ale porților de acces în curți – care vor îndeplini și rol de lărgire pentru depășire;

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea comună;

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- P+2, maximum 10 m la cornișă și înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7 m – cu centrul pe linia cornișei
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20m)

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 100/2016
Arhitect Șef

PUZ 871/2016

- clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente, se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice (în zonă există alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică și la o distanță de cca 350 m, rețea gaze naturale propusă a fi extinsă)
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau înspre valea existentă la nordul zonei studiate
- se admite realizarea de lucrări de apărare mal, pe baza unor proiecte de specialitate

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la maximum 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2.20 m și minimum 1.80 m; se recomandă o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim 35 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim pentru înălțimi P+2 : 1.0 mp ADC/mp teren



PUZ 871/2016

Șef proiect,
Arhitect Strebela Lavinia



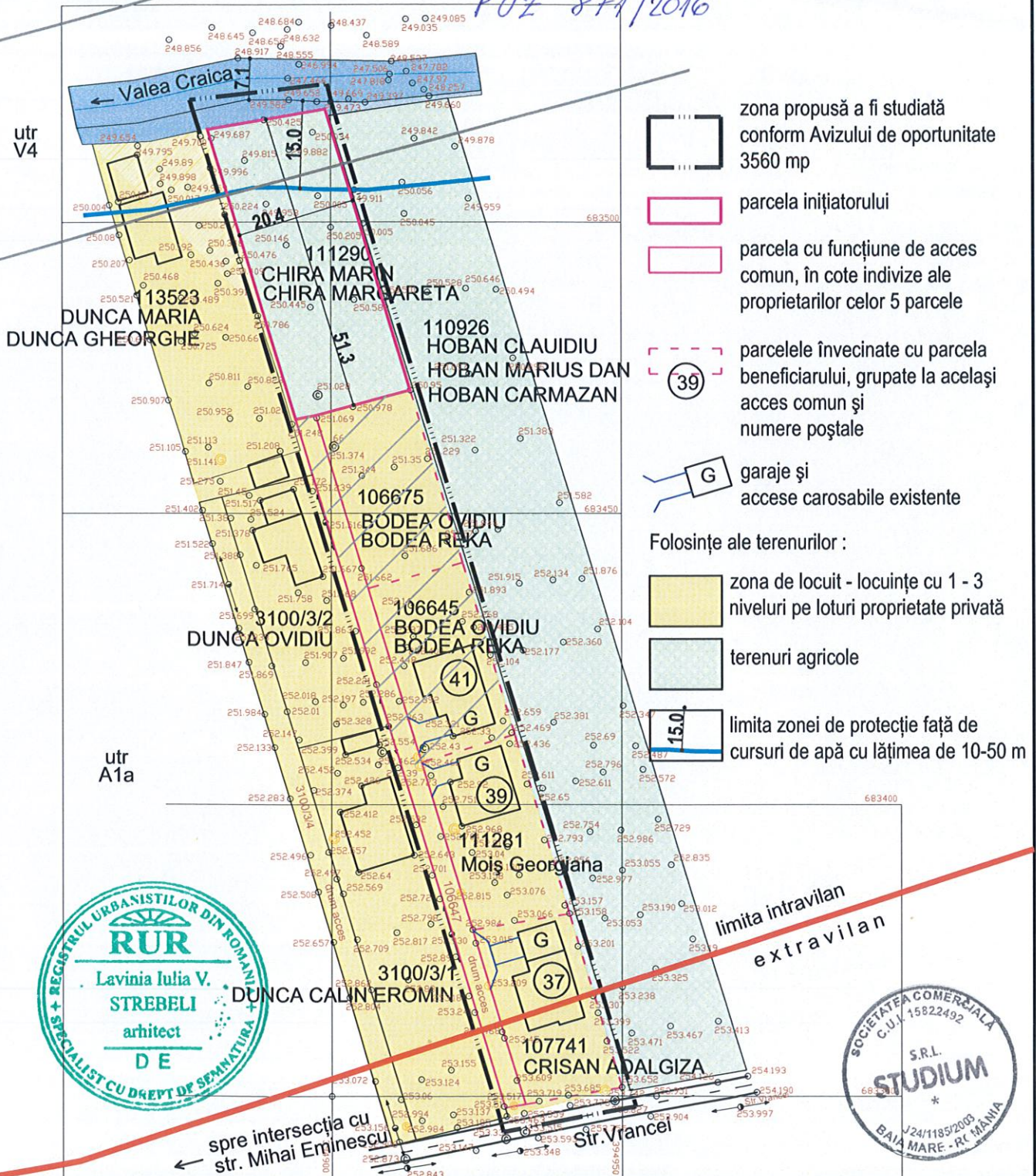


STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAI A MARE		DENUMIREA PROIECTULUI PLAN URBANISTIC ZONAL "Schimbare de funcțiune din A1a (activități productive agroindustriale mari), în funcțiune de locuit, în Bala Mare, str. Vrancei f. nr."		PROIECT NR. 556 / 2015
SEF PROIECT	Arh. Strebela Lavinia	SCARA	INIȚIATOR	PLANSĂ NR. 1
PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh. Strebela Lavinia	1 : 10000	Chira Marin,	
REDACTAT	Teh. Strebela Wolf	DATA	DENUMIREA PLANSEI	
		2015	Plan de încadrare în teritoriu - extras UTR - PUG	

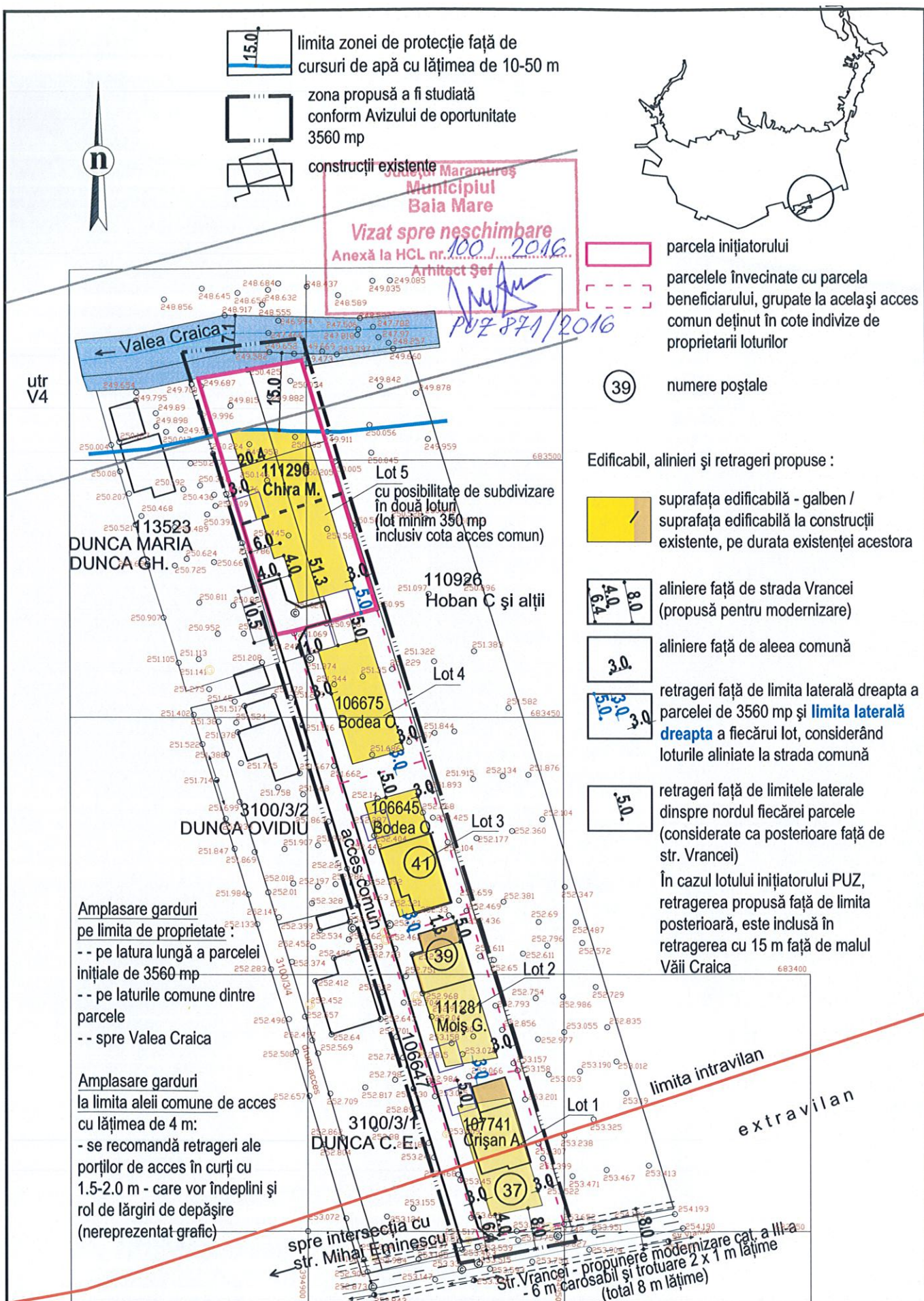
zona studiată prin PUD Casă de locuit și împrejurime
pe strada Chioarului (fostă), f. nr.
aprobat cu HCL 4177/2008

Municipiul
Baia Mare
Vizat spre schimbare
Anexă la HCL nr. 100/2016
Arhitect Șef

PUZ 871/2016



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal : "Schimbare utr din A1a (activități productive agroindustriale mari), în funcțiune de locuit, în Baia Mare, str. Vrancei f.nr."		PROIECT NR 556 / / 2015
SEF PROIECT Plan topografic	Arh. Strebelt Lavinia Sing. Kurpe Maria	SCARA 1 : 1000	INITIATOR Chira Marin, Beneficiar : Primăria Municipiului Baia Mare	PLANSĂ NR 2
REDACTAT	Sing. Kurpe Maria Teh. Strebelt Wolf	DATA 2015	DENUMIREA PLANSEI Plan topografic - Situația existentă	



STUDIUM SRL PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIĂ MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal : "Schimbare utr din A1a (activități productive agroindustriale mari), în funcțiune de locuit, în Baia Mare, str. Vrancei f.nr."		PROIECT NR 556 / / 2015
SEF PROIECT Proiectat	Arh. Strebelt Lavinia	SCARA 1 : 1000	INITIATOR Chira Marin, Beneficiar : Primăria Municipiului Baia Mare	PLANSA NR 3a
REDACTAT	Teh. Strebelt Wolf	DATA 2015	DENUMIREA PLANSEI Edificabil, alinieri și retrageri propuse	

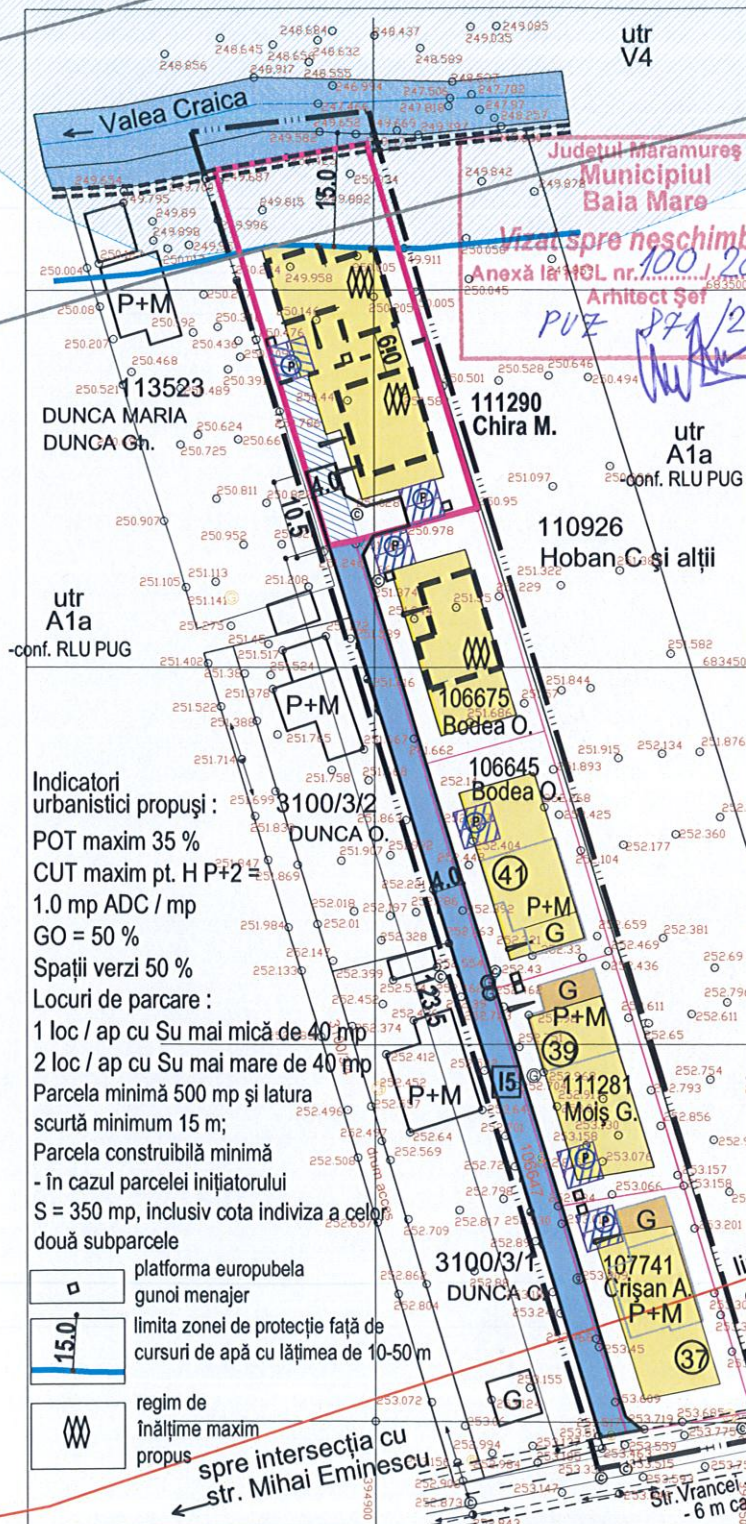
Bilanț teritorial pe suprafața totală a grupului de parcele 3560 mp

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
S construită a locuințelor	390	11	1032	29
Circulații carosabile și pietonale	432	12.1	612	17.2
Parcaje + pietonale pe loturi	40+140	5	150+202	9.9
Gospodărie comună	30	0.9	90	2.5
Spații verzi	2528	71	1474	41.4
total	3560	100.0	3560	100.0

1032 = 35 % din 2948

2948 + 612 = 3560

1474 = 50 % din 2948



zona propusă a fi studiată conform Avizului de oportunitate 3560 mp

parcelele inițiatorului 1043 mp

parcele care au făcut obiectul dezlipirii din cadrul parcelei inițiale de 3560 mp, alături de parcela inițiatorului

suprafața edificabilă - galben / suprafața edificabilă la construcții existente, pe durata existenței acestora

exemplificare mobilare cu construcții

modernizare acces comun cu lățimea de minimum 4 m pentru permiterea autospecialelor ISU și spațiu întoarcere tip T pe terenul care a generat PUZ

propunere acces comun - al utilizatorilor celor două locuințe propuse pe parcela inițiatorului (90 mp)

platforme parcare în interiorul parcelelor

accese în garaje existente și propuse

suprafață susceptibilă de a fi inundată la debite cu probabilitate de 1 % prin scurgerea pe teren din amonte (extras din PUG în lucru)

propunere parapet de protecție din gabioane (inclusiv calibrare albă) - pe baza unui proiect de specialitate din fondul public

Indicatori urbanistici propuși :
 POT maxim 35 %
 CUT maxim pt. H P+2 =
 1.0 mp ADC / mp
 GO = 50 %
 Spații verzi 50 %
 Locuri de parcare :
 1 loc / ap cu Su mai mică de 40 mp
 2 loc / ap cu Su mai mare de 40 mp
 Parcela minimă 500 mp și latura scurtă minimum 15 m;
 Parcela construibilă minimă - în cazul parcelei inițiatorului
 S = 350 mp, inclusiv cota indiviza a celor două subparcele

platforma europubela gunoi menajer
 limita zonei de protecție față de cursuri de apă cu lățimea de 10-50 m
 regim de înălțime maxim propus

spre intersecția cu str. Mihai Eminescu

Str. Vrancei - propunere modernizare cat. a III-a - 6 m carosabil și trotuar 2 x 1 m lățime (total 8 m lățime)

STUDIUM SRL
 PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM
 ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
 Aut. nr. J24/1185/2003 BAIĂ MARE

DENUMIREA PROIECTULUI
 Plan urbanistic zonal :
 "Schimbare utr din A1a (activități productive agroindustriale mari), în funcțiune de locuit, în Baia Mare, str. Vrancei f.nr."

SEF PROIECT
 Proiectat Arh. Strebeli Lavinia

SCARA
 1 : 1000
 INITIATOR
 Chira Marin,
 Beneficiar:
 Primăria Municipiului Baia Mare

PLANSĂ NR

REDACTAT Teh. Strebeli Wolf

DATA
 2015
 DENUMIREA PLANȘII
 Exemplificare mobilare - reglementări urbanistice

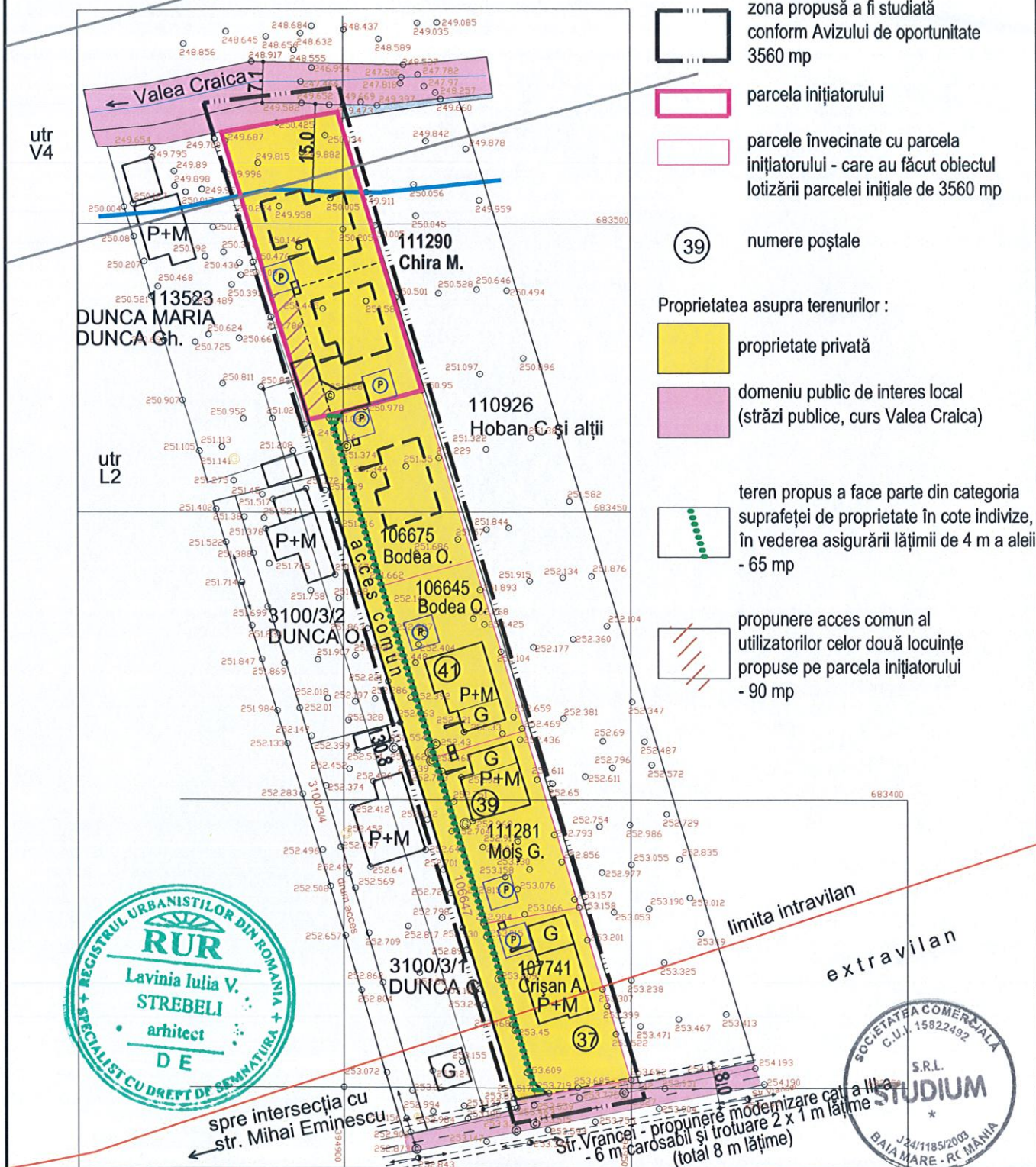
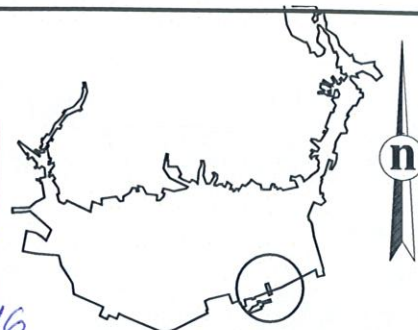
3b



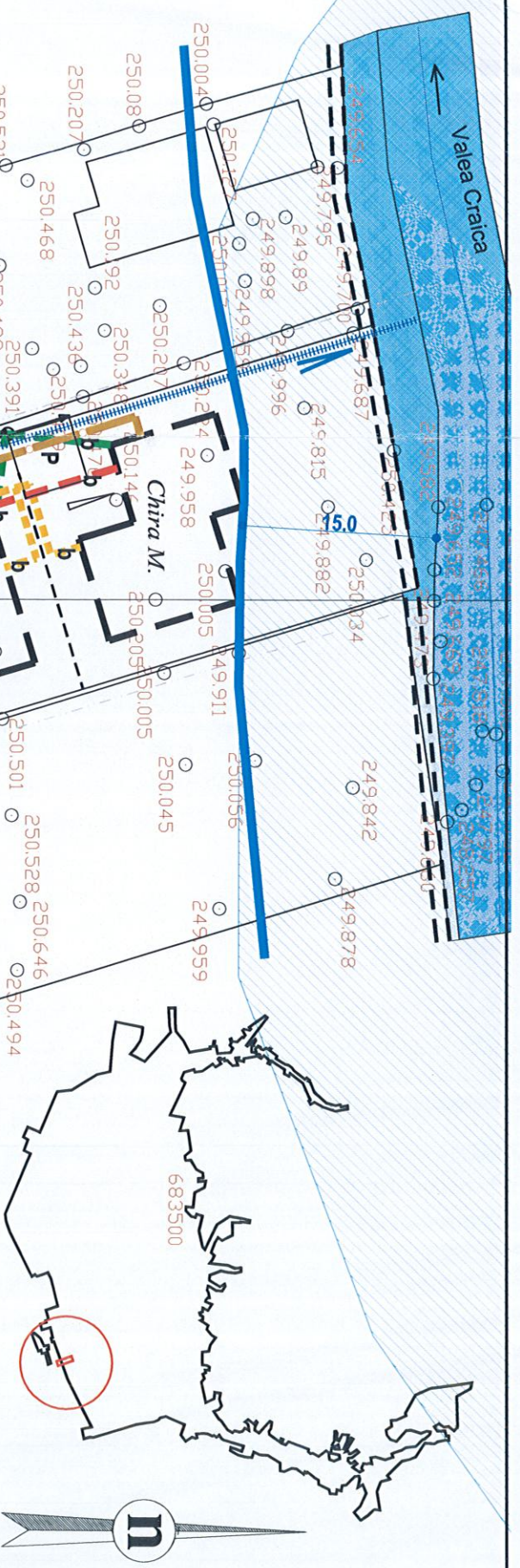
15.0

limita zonei de protecție față de cursuri de apă cu lățimea de 10-50 m

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HOT nr. 100/2016
Arhitect Șef
PUZ 871/2016



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal : "Schimbare utr din A1a (activități productive agroindustriale mari), în funcțiune de locuit, în Baia Mare, str. Vrancei f.n.r."		PROIECT NR 556 / / 2015
SEF PROIECT Proiectat	Arh. Strebelt Lavinia	SCARA 1 : 1000	INIȚIATOR Chira Marin, Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare	PLANSĂ NR 4
REDACTAT	Teh. Strebelt Wolf	DATA 2015	DENUMIREA PLANȘEI Proprietatea asupra terenurilor	



zona propusă a fi
situată
conform Avizului de
oportunitate
3560 mp

platforma parcare
amenajată pe
fiecare lot

limita zonei de
protecție față
de
cursuri de apă
cu lățimea de
10-50 m

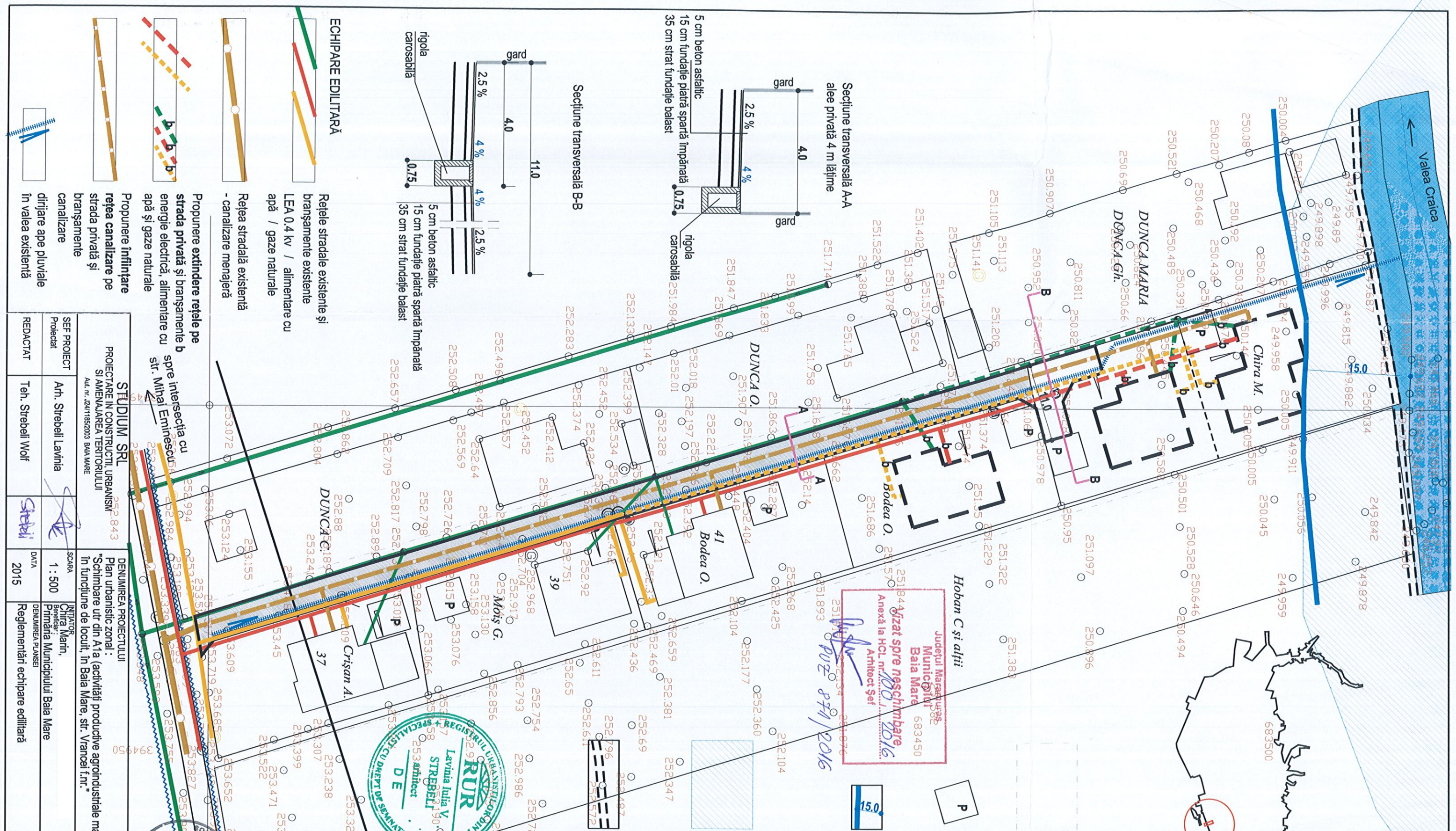
suprafață
susceptibilă de a fi
inundată la debite
cu probabilitate de 1
% prin scurgerea
pe teren din
amonte (extras din
PUG în lucru)

propunere parapet
de protecție din
gabloane
(inclusiv calibrare
albe)
- pe baza unui
proiect de
specialitate din
fonduri publice

extravilan

Str. VIF

556 /
2015



ECHIPARE EDILITARĂ

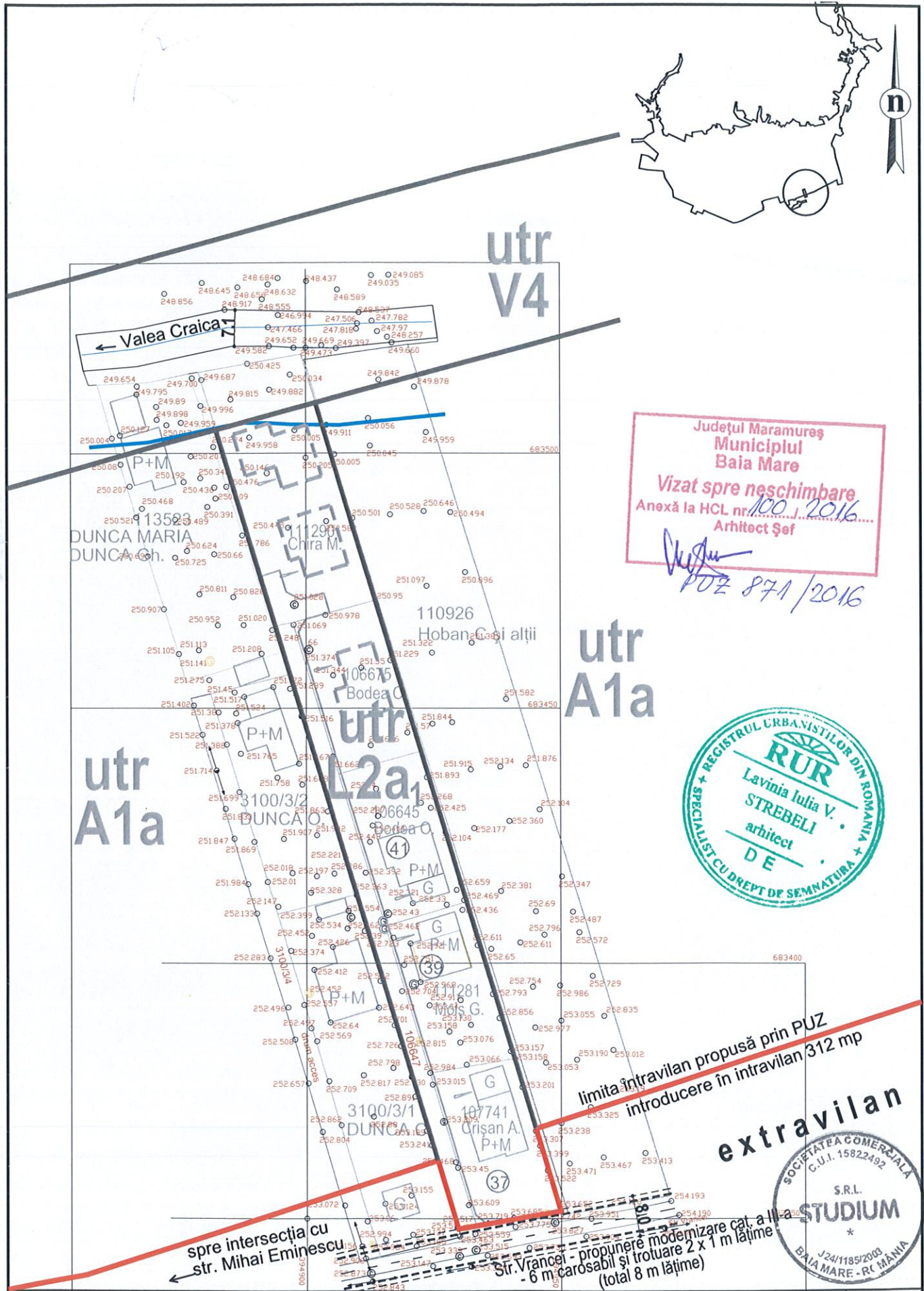
- Rețele stradale existente și
bransamente existente
LEA 0.4 kv / alimentare cu
apă / gaze naturale
- Rețea strădală existentă
- canalizare menajeră
- Propunere extindere rețele pe
strada privată și bransamente b
energie electrică, alimentare cu
apă și gaze naturale
- Propunere înființare
rețea canalizare pe
strada privată și
bransamente
canalizare
- dirijare ape pluviale
în valea existentă

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII URBANISTICE SI AMENAJAREA TERITORIULUI	SCARA 1 : 500	DATA 2015	PLANSĂ NR. 5
STUDIU SRL	Arh. Strebel Lavinia	Teh. Strebel Wolf	
PROIECTAT	Arh. Strebel Lavinia	Teh. Strebel Wolf	
REDACTAT	Teh. Strebel Wolf		

DENUMIREA PROIECTULUI
Plan urbanistic zonă :
"Schimbare ur din A1a (activități productive agroindustriale mari),
în funcțiune de locuit, în Baia Mare, str. Vrancei f.n."

INITIATOR
Beneficiar :
Primăria Municipiului Baia Mare

PROIECTANT
556 /
2015



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare

Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 100/J. 2016
Arhitect Șef

[Signature]
POZ 871/2016



limita intravilan propusă prin PUZ
introducere în intravilan 312 mp

extravilan



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal : "Schimbare utr din A1a (activități productive agroindustriale mari), în funcțiune de locuit, în Baia Mare, str. Vrancei f.nr."		PROIECT NR 556 / / 2015
SEF PROIECT Proiectat	Arh. Strebela Lavinia <i>[Signature]</i>	SCARA 1 : 1000	INITIATOR Chira Marin, Beneficiar : Primăria Municipiului Baia Mare	PLANSA NR 7
REDACTAT	Teh. Strebela Wolf <i>[Signature]</i>	DATA 2015	DENUMIREA PLANSEI Unități teritoriale de referință	