



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. 382/2016

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE" Bulevardul Unirii, nr. 41C, Baia Mare

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 29 SEPTEMBRIE 2016**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr. 447 /2016;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitectul Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 4703 din 21.06.2016, prin care propune fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect, aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru "CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE", Bulevardul Unirii, nr. 41C, Baia Mare, proiect 10 din 2014, elaborat de B.I.A. - arh. Vida Elena Anca/urb. Lukacs Elisabeta, inițiator, S.C. GARUX STIL S.R.L.;
- Solicitarea S.C. GARUX STIL S.R.L., înregistrată cu nr. 4703/01.02.2016, la Primăria Baia Mare.

Având în vedere:

- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 32423/16.12.2015;
- 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 16.02.2016, dat de Primăria Municipiului Baia Mare, pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art. 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 311/2016, privind desemnarea unui viceprimar al municipiului Baia Mare, pentru a exercita atribuțiile ce îi sunt conferite prin lege primarului, pe durata suspendării de drept a mandatului de primar al municipiului Baia Mare, al domnului Cătălin Cherecheș;
- 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.39 alin.1, 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 pentru "CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE", Bulevardul Unirii, nr. 41C, Baia Mare, proiect 10 din 2014, elaborat de B.I.A. - arh. Vida Elena Anca/urb. Lukacs Elisabeta, inițiator, S.C. GARUX STIL S.R.L.
- 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. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 de luni de la data adoptării prezentei hotărâri.
- Art.3 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare – prin viceprimar desemnat;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- S.C. GARUX STIL S.R.L.- Loc. Vama, strada Mihai Eminescu, nr. 397, județul Satu Mare;
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Băzărea Daniela
Președinte de ședință

Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	22
Prezenți	19
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE STR. UNIRII NR.41C BAIA MARE



- la baza RLU aferent PUZ stau:
 - Certificat de urbanism nr. 1054 din 08.09.2015 emis de Primăria Municipiului Baia Mare;
 - Avizul de oportunitate nr. 30/2015 emis de Primăria municipiului Baia Mare;
 - Reglementările cuprinse în documentații de urbanism aprobate anterior, care vizează zona amplasamentului:
 - PUG aprobat al municipiului Baia Mare și Regulamentul aferent acestuia (1999);
 - PUZ Zona industrială sud Baia Mare (aprobat prin HCL nr. 174 din 2009);
- 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 PUZ: CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI ÎMPREJMUIRE Baia Mare Str. Unirii nr.64/B se aplică pe întreg teritoriul delimitat pentru studiu, conform planșei nr. 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE și cuprind reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor;

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, (cu modificările ulterioare), privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și HG nr. 525 / 1996 (modificată și republicată în 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului dintre care se menționează:
 - Codul civil;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 265/2006– privind Protecția Mediului, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 107/1996 apeiilor, cu completările și modificările ulterioare
 - Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
 - Ord. MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
 - Ord. MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism (GM-007/2000);
 - ORD. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Lege nr.82 /1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările ulterioare;
 - Lege nr. 7/1996 - Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare cu completările și modificările ulterioare e;

3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- Prezentul regulament se corelează cu reglementările în valabilitate cuprinse în documentatiile de urbanism elaborate anterior și le detailează în funcție de caracteristicile amplasamentului studiat;
 - PUG aprobat al municipiului Baia Mare și Regulamentul aferent acestuia (1999);
 - PUZ Zona industrială sud Baia Mare (aprobat prin HCL nr. 174 din 2009);

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Teritoriul delimitat pentru studiu e situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, în cadrul "Zonei industriale sud" într-o zonă în curs de configurare urbanistică ca zona destinată activităților industriale mici și mijlocii. În prezent amplasamentul este neconstruit, fiind teren agricol intravilan (fânețe).
- Prin specificul activităților propuse, prin modul de ocupare a terenurilor, regimul de înălțime propus și prin aspectul exterior al construcțiilor se va urmări asigurarea unei dezvoltări echilibrate a teritoriului specifică zonelor cu profil productiv și de servicii.
- Amplasamentul nu este situat în cadrul ori în vecinătatea zonelor construite sau naturale protejate (zone de locuit, monumente, etc.) nici în zonă cu valoare peisagistică deosebită.

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

- Teritoriul studiat nu este expus la riscuri naturale deosebite.
- Parametri seismici caracteristici zonei conform Codului de proiectare seismică partea I-a, indicative P.100-1/2006:
 - Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru IMR = 225 ani $-a_g = 0.15$ g.
 - Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7$ sec
 - Intensitatea seismică I este de VII, grade MSK-64
- Proiectarea și execuția lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor din studiul geotehnic.
- Amplasarea construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze și acărilor de comunicație este interzisă, iar lucrările de amenajare în aceste zone se va face numai cu avizul conform al administratorului utilităților publice respective.
- Pentru a preveni propagarea eventualelor incendii construcțiile vor fi amplasate la distanțele normate în funcție de gradul de rezistență la foc;
- Construitibilitatea zonei este condiționată de posibilitatea de asigurare a echipării edilitare necesară conform normativelor în vigoare.
- Se va asigura compatibilitatea între destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.
- Prin reglementările urbanistice propuse vor fi asigurate condițiile de realizare a lucrărilor de utilitate publică necesare în zona studiată.

- III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul delimitat pentru studiu cuprinde o singură zonă funcțională, respectiv unitate teritorială de referință (UTR), cea prevăzută în PUZ nr.757/2009 aprobat prin HCL NR.174/2009 "Zona industrială sud" UTR A3:

- SUBZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII

Suprafața de studiu cuprinde două parcele:

- parcela 1 (proprietatea inițiatorului PUZ)	5.000,00 mp
- parcela 2	4.458,00 mp
Total suprafață	9.458,00 mp

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- SUBZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII DE PRODUCȚIE ȘI SRVICII

CARACTERUL ZONEI

Zona în curs de configurare urbana destinată activităților productive mici și mijlocii și de servicii nepoluante;

Teren neconstruit în prezent, cu parcelar existent caracterizat prin adâncime mare și lățime relativ mică a proprietăților.

Construibilitatea terenului studiat este grovat de servituțiile de protecție a sistemului de alimentare cu energie electrică, a conductei magistrale de gaz și de zona de protecție a căii ferate, precum și de necesitatea măririi profilului transversal al străzii prin care se asigură accesul în zonă, după cum urmează:

- LEA medie tensiune - 4.00 m de la axul liniei
- conducta de gaz - 20,00 m față de conductă
- cale ferată:
 - zona de protecție - 100,00 m față de axul liniei
 - zona de siguranță - 20,00 m față de axul liniei
- strada de categoria III-a (servitute de utilitate publică de interes local)
- minim 5,00 m față de axul străzii existente

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. – UTILIZĂRI ADMISE

- nu este cazul

ART. 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- construcții și amenajări destinate activităților productive și de depozitare nepoluante;
- construcții și amenajări destinate serviciilor comerciale legate de activitatea de bază;
- construcțiile și amenajările sunt condiționate de respectarea restricțiilor și a condițiilor din avizele administratorilor de utilități publice din zonă (Electrică, Transgaz, SNCFR)

ART. 3. – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității;
- sunt interzise construcții și amenajări destinate activităților considerate protejate (locuințe, învățământ, sănătate, etc.);
- construcțiile și amenajările incompatibile cu profilul zonei sunt interzise;

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelele se consideră construibile direct pe baza prezentului regulament, dacă îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - regim de construire: izolat sau cuplat;
 - front minim spre strada: 26,00 m
 - suprafața minimă:
 - parcele 1 - 5.000,00 mp
 - parcela 2 - 4.500,00 mp
 - este accesibilă dintr-un drum public direct;

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

parcele 1. – regimul de aliniere va fi de minim 18,00 m față de axul drumului

parcele 2. - regimul de retragere față de aliniament este determinat de servitutea de protecție a conductei de gaz (20,00m față de conductă) conf. planșei nr. 2. Reglementări urbanistice;

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

- Clădirile vor fi dispuse în regim izolat sau cuplat cu o retragere față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,00 m.

- Reducerea retragerii față de limitele laterale (3,42 m în cazul parcelei 1.) se poate admite numai cu acceptul proprietarului parcelei vecine interesate, în condițiile asigurării de către aceasta a unei fâșii libere de construcții de minim 6,00 m de-a lungul limitei laterale, pentru a asigura distanța minimă de peste 8,00 m între clădirile învecinate. (distanța minimă de protecție între clădiri cu grad II de rezistență la foc).

- Retragerea față de limita posterioară a parcelelor este determinat de culoarul de protecție a liniei electrice aeriene (LEA) de medie tensiune, respectiv 4,00 m de la axul liniei.

ART. 7. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai mic de 6.00 m;

- Pentru a preveni propagarea eventualelor incendii construcțiile vor fi amplasate la distanțele normate în funcție de gradul de rezistență la foc;

ART. 8. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulația rutieră

- Parcelele se consideră construibile doar dacă vor avea asigurat un acces direct dintr-o circulație publică;

- Prin organizarea circulației interioare din incinte se va asigura accesul la clădiri, precum și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Aliniamentul stradal a parcelelor va fi retras cu cel puțin 1,5 m pentru a asigura profilul transversal minim necesar pentru modernizarea străzii, din care se va face accesul (strada categoria III).

- Circulația feroviară

- Teritoriul studiat este adiacent căii ferate, prin urmare se află în zona de protecție a acestuia pe o adâncime de 100 m față de axul liniei ferate.

- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, indiferent de proprietar, se autorizează numai cu avizul SNCFR.

- În zona de siguranță a căii ferate - fâșia de 20 m de la axul căii ferate - se pot amplasa doar construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare, efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane, precum și depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

ART. 9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de necesar dar nu mai puțin de un loc la 100 mp pentru activități de producție și un loc la 200 mp pentru activități comerciale legate de funcțiunea de bază;

ART. 10. – ÎNĂLȚIMEA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă recomandată: P+M,

- înălțimea maximă admisă: P+1;
- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 9,00 m;

ART. 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, și va respecta particularitățile ambientale ale sitului;

Volumul construcțiilor va fi simplă și lipsită de elemente parazitare;

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

ART. 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării lor la rețelele publice edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), iar dacă acestea lipsesc, sunt admise soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și cele de protecție a mediului.

Platforma de depozitare temporară a reziduurilor menajere se va amplasa la cel puțin 10m de spațiile de producție, și va asigura condițiile pentru depozitarea selectivă a deșeurilor;

ART. 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neocupate de construcții și de platformele de circulație vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști;

Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar;

Pondere minimă a spațiilor verzi din incintă va fi de 20%;

ART. 14. – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de minim 0.30 m și vor fi dublate cu gard viu

Porțile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: - POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis 50,00%

POT propus

parcela 1. 48,27%

parcela 2. 35,00%

ARTICOLUL 16. – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis 1,0 mp/mp

Întocmit:
arh. Vida Elena Anca

Coordonare urbanism
arh. Lukács Elisabeta

27.10.2015





LEGENDA :

- limita PUD - ului propus
- limita de proprietate existenta
- constructii propuse (parcela 1)
- limita zonei edificabile (parcela 2)
- cai de circulatie rutiere existente
- cai de circulatie rutiere propuse
- cale ferata
- ▨ zona de servitute CFR
- LEA medie tensiune
- ▨ zona de protectie LEA
- conducta magistrala gaze naturale
- ▨ zona de protectie magistrala de gaze naturale
- P REGIMUL DE INALTIME : P, P + M
- ↗ acces in interiorul spatiului de productie cu utilaje actionate mecanic
- ↘ acces personal si clienti

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

- DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

- TEREN PROPOS PENTRU TRECEREA IN DOMENIUL PUBLIC

Indici urbanistici

POT maxim admis 50,00%
POT propus 48,27%
parcela 1. 48,27%
parcela 2. 58,00%
CUT maxim admis 1,0 mp/mp



distanța de la construcție până la axul liniei de cale ferată este de 52,50 m
distanța de la limita de proprietate până în axul liniei de cale ferată este de 14,00 m

- 1,2,3,4. - Limitele imobilului cuprins în CF 107754- Baia Mare.
- puncte care definesc conturul imobilului
- stalp beton, rețea electrică
- linie CFR.
- vegetație propusă pentru plantare

Nr. TOPO.	Suprafața	Adresa imobilului:
2786/33/21	5000 mp	Baia Mare, intravilan
Cartea Funciara nr.	107754	U.A.T.: BAIA MARE
Proprietari:	S.C. GARUX STIL S.R.L.	

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA VIDA ELENA ANCA str. Stadionului, nr. 12, Negrești-Oaș, jud. Satu Mare, CIF 28677343		
Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator urbanism	urb. Lukacs Elisabeta	
Proiectat arh.	arh. Vida Elena Anca	
Intocmit	arh. Vida Elena Anca	

Scara 1:500	S.C. GARUX STIL S.R.L., loc. VAMA, str. Mihai Eminescu, nr. 397, jud. Satu Mare	Proiect nr. : 10/2014
FEB. 2015	Nume proiect: HALA DE PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE str. Unirii, nr. 41C, loc. Baia Mare, jud. Maramures	Faza : P.U.Z.
	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	Plansa nr. : 04