



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. 44/2019

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "MODIFICARE UTR L2b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE ÎN ZONĂ SERVICII", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Victoriei, 147 A, inițiator I.I. Fagi Vasile

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 21 FEBRUARIE 2019

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 53/2019;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, nr. 37560 din 31.10.2018, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "MODIFICARE UTR L2b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE ÎN ZONĂ SERVICII", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Victoriei, 147 A, inițiator I.I. Fagi Vasile. Proiect: 19 din 2016, elaborat de BIA Bod Arcadie, specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Bod Arcadie;
- Solicitarea domnului Fagi Vasile, înregistrată cu nr. 37560 /09.10.2018.

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 a 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 01.06.2018, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 2/23.07.2018;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z " MODIFICARE UTR L2b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE ÎN ZONA SERVICII", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Victoriei, 147A;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- 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 MODIFICARE UTR L2b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE ÎN ZONA SERVICII”, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Victoriei, 147 A, inițiator I.I. Fagi. Proiect: 19 din 2016, elaborat de BIA Bod Arcadie, specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Bod Arcadie, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef; ✓
 - I.I. Fagi Vasile, Baia Mare;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Pop Ștefan
Președinte de ședință



Contrasemnat
jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar al Municipiului Baia Mare

Lia

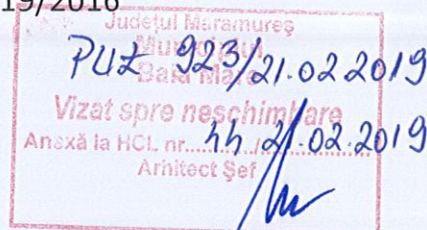
Total consilieri	23
Prezenți	21
Pentru	20
Impotrivă	1
Abțineri	-

Biroul Individual de Arhitectura

BOD ARCADIE

Baia Mare Str.Garii nr.20/13

Proiect nr. 19/2016



REGULAMENT

afерent PUZ – Modificare UTR L2b-Subzona locuintelor individuale
cu regim izolat de construire in zona servicii

Baia Mare str.Victoriei nr.147A

I.DISPOZITII GENERALE

Regulamentul Zonal de Urbanism explica si detaliaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul P.U.Z.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. este inclus in intravilanul municipiului Baia Mare, aprobat cu HCL 349/1999 ,subzona L 2b

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

- Constructii noi realizate pe teren liber.
- Amenajari de spatii verzi, cai de circulatie, echipare edilitara.

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 spiritul si limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeasi filiera de avizare si aprobare.

1.1 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism
Regulamentul de fata este aplicabil zonelor delimitate in plansele anexa "
PUZ –Modificare UTR L2B-Subzona locuintelor individuale cu
regim izolat de construire in zona servicii

Corelarea cu alte regulamente

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

- Se va construi numai in regim izolat.
- Inaltimea maxima va fi de cca 4,00 m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de Parter

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR1 – Construire spalatorie auto,vulcanizare,bar de zi

Teritoriul luat in considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situeaza in intravilanul Municipiului Baia Mare.

1.2 SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata care cuprinde parcelele UTR1 se afla in partea vestica a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Victoriei.

1.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de 710,00mp

Terenul studiat UTR1,proprietatea beneficiarului Fagi Vasile prin contractul de concesiune nr.131/16.06.2016 ,are suprafata de 710,00 mp,cu front la strada de 60,00 m.

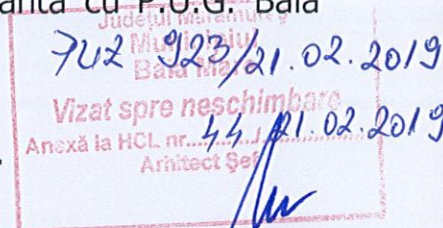
Zona studiata este conectat la dotarile edilitare existente in zona ,electricitate,apa-canal,gaz.

1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenul UTR1 este liber,bun pentru constructii.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din strada Victoriei.



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
702 923/21.02.2019
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 44/21.02.2019
Arhitect Șef

2.PREVEDERILE REGULAMENTULUI ZONAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR1. ZONA-Modificare UTR L2b-Subzona locuintelor individuale cu regim izolat de construire in zona servicii

Baia Mare Str.Victoriei nr.147A

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- Spalatorie auto,vulcanizare,bar de zi in suprafata construita de max.200mp

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- orice constructii noi si conversii functionale cu Ac max.200,00mp sunt permise numai daca se asigura in incinta proprie conditiile specifice functiunii generale a zonei (acces auto, parcaje, spatii verzi, etc.).

Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- servicii sau activitati productive poluante cu Ac peste 200mp, incomode prin traficul generat(transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice alte lucrari de terasament care pot sa provoace 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 710 mp si un front la strada de minim 15 m;
- 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 pana la aliniament dinspre strada Victoriei. 3.

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

-distanțele minime obligatorii fata de limitele parcelei: se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, distanțele minime, etc.; 3.

-distanțele fata de limita posterioara: este de 5,00m ,fata de limita spre est 30,00m,fata de limita din vest 10,00m,fata de str.Victoriei 4,00m.

-se vor asigura distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

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

-distanța minima între cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornise a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m. Se admit distanțe mai mici cu condiția măsurilor compensatorii pentru siguranța la foc.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

-parcela va avea asigurate două accese carosabile cu lățimea de min.4,5m.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate.

Art.10 ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

- regim de înălțime: Parter

-înălțimea la cornisa / atic va fi de $H_{max} = 4,00$ m de la C.T.S.

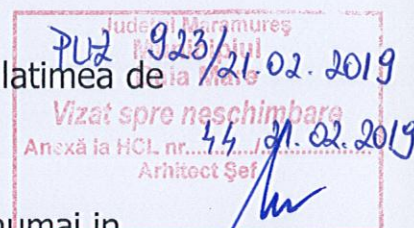
Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

-se recomandă adoptarea unor volumetrii moderne, finisaje de calitate superioară;

-materiale de construcții recomandate: materiale de calitate superioară, rezistente la intemperii – care să confere o imagine atragătoare alături de cadrul natural.

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

-autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz; 4.



- cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatii inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice. 4

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

-dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie, respectiv gard viu.

Art.14 IMPREJMUIRI:

-Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80-2,00 metri dublate cu plantatii de gard viu (verde) cu soclu opac de 50 cm. Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu inaltimea maxima de 2,00 metri cu soclu de 30 cm.

BILANT TERITORIAL UTR 1

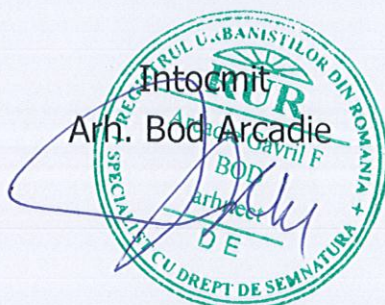
	MP	%
Suprafata terenului	710,00mp	100
Din care:		
Constructii	200,00mp	28,00
Circulatia carosabila	263,00mp	37,00
Circulatia pietonala	35,00mp	5,00
Zona verde	212,00	30,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR1

POTmax=30,00%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR1

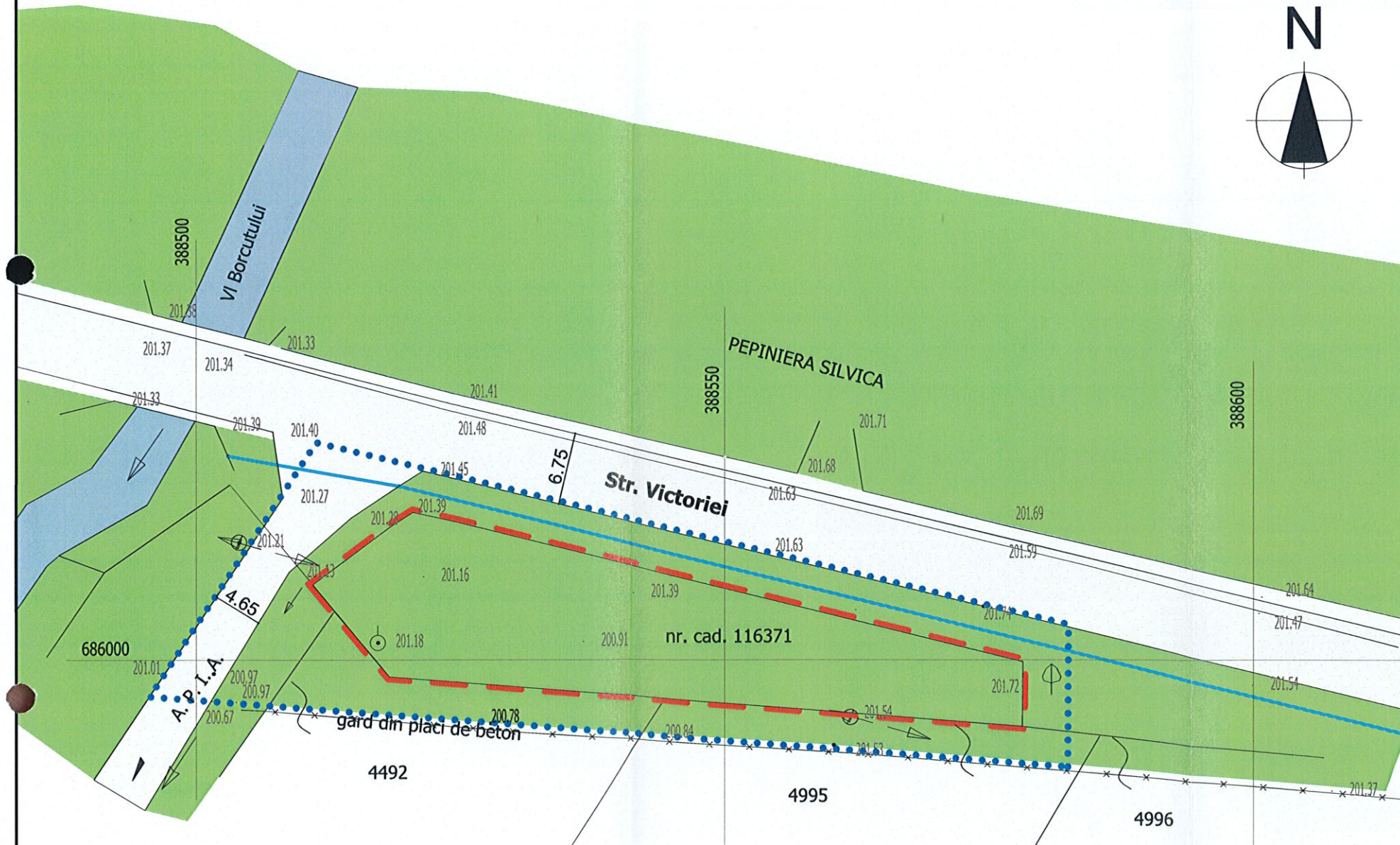
CUTmax = 0,6



P.U.Z.

MODIFICARE UTR L2b-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE IN ZONA DE SERVICII

BAIA MARE Str. VICTORIEI NR. FN



- ZONA VERDE
- LIMITA ZONEI STUDIASTE -1514mp
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT (TEREN CONCESIONAT FAGI VASILE) -710mp
- ACCES PIETONAL
- CONDUCTA APA SUBTERANA
- CONDUCTA GAZ

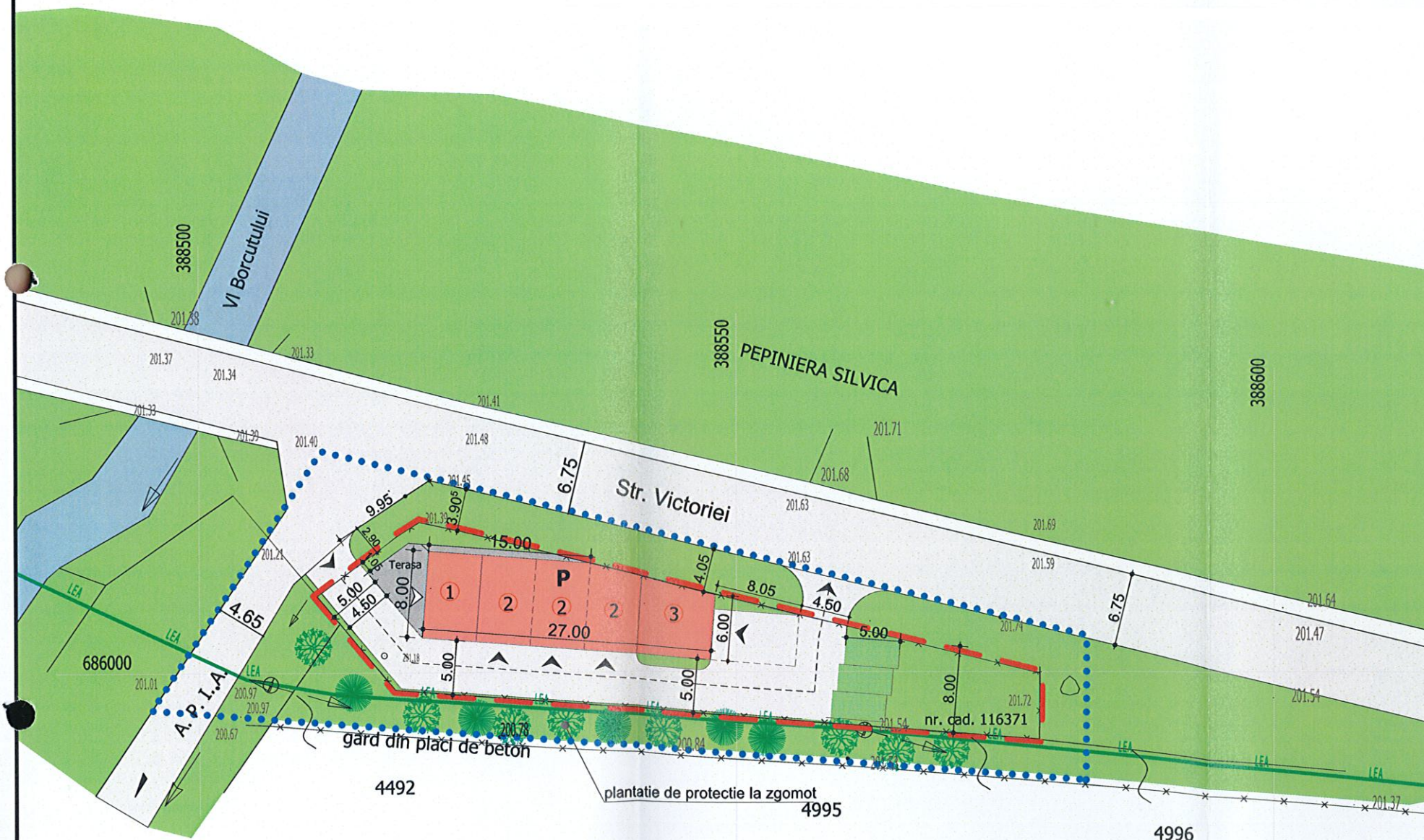
Județul Iași
Baia Mare
923/21.02.2019
Vizat spre înlocuire
Anexă la HCL nr. 15/21.02.2019
Arhitect S.

Verificator	Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
Birou Individual de Arhitectura BOD ARCADIE Baia Mare Str. Garii Nr. 20/13 Tel. 250949		P.U.Z.- SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, SI BAR DE ZI Baia Mare, Str. Victoriei, Nr. FN, jud. MM		Proiect Nr. 19/ 2016
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar: FAGI VASILE
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		2016	FAZA: PUZ
Proiectat	Arh. BOD ARCADIE			PLAN DE SITUATIE EXISTENT
Intocmit	Arh. KALAMAR V.		Scara 1:500	
				Plansa.Nr. 1

P.U.Z.

MODIFICARE UTR L2b-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE IN ZONA DE SERVICII

BAIA MARE Str. VICTORIEI NR. FN



1. BAR DE ZI + VESTIARE PERSONAL
2. SPALATORIE
3. VULCANIZARE

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL- teren studiat	Propus/mp	mp	%
Suprafata studiată din care	710.00	100	
Constructii	200.00	28.00	
Circulatie carosabila	263.00	37.00	
Circulatie pietonala+terasa	35.00	5.00	
Zona verde	212.00	30.00	



- CONSTRUCTII PROPUSE
- CIRCULATIA CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA VERDE
- DALE INIERBATE
- LIMITA ZONEI STUDIATE -1514mp
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT (TEREN CONCESIONAT FAGI VASILE)-710mp
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- LINIE ELECTRICA AERIANA

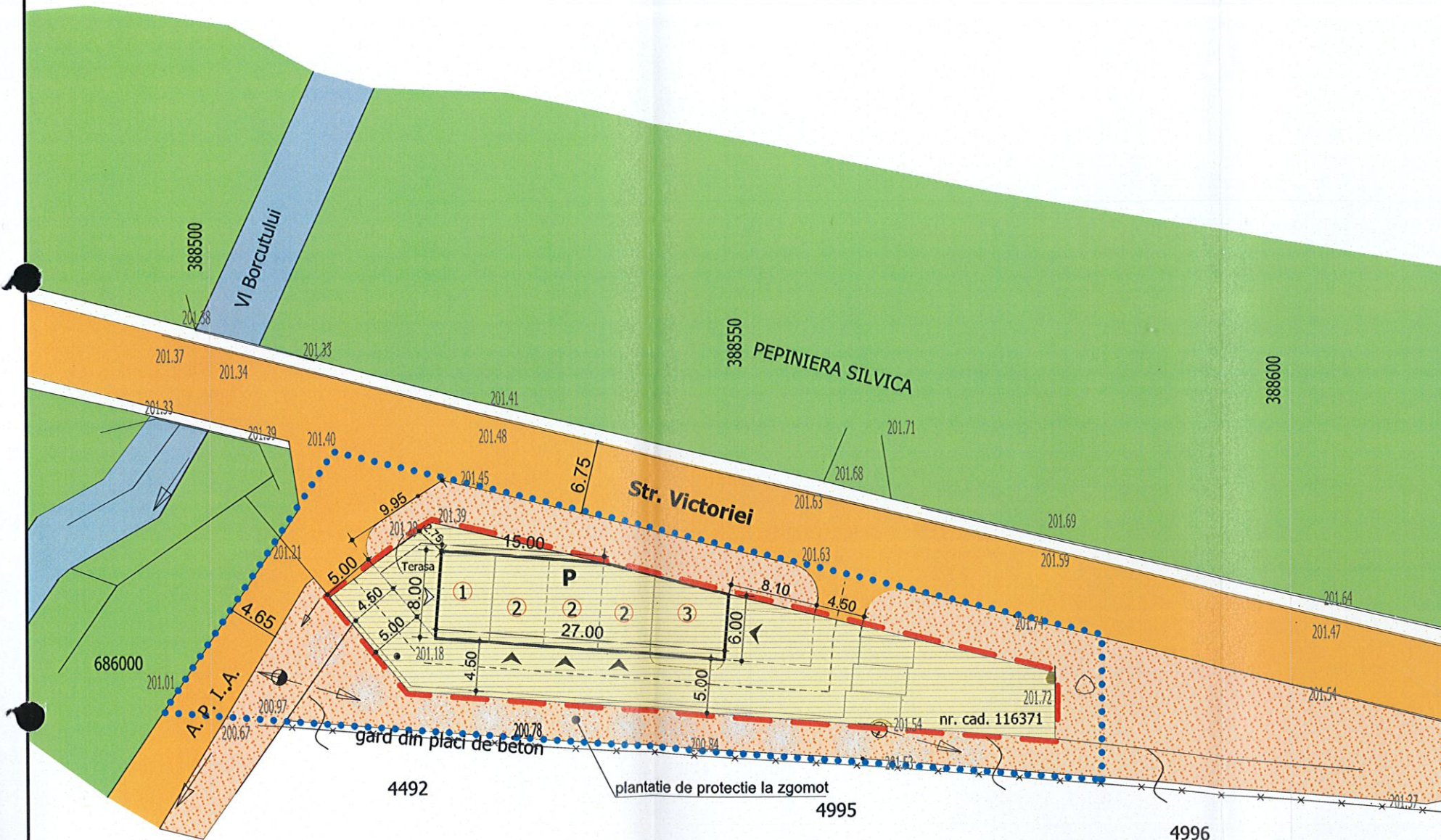
POT propus=30%
CUT propus=0.6

Verificator	Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data	
Birou Individual de Arhitectura BOD ARCADIE Baia Mare Str. Garii Nr. 20/13 Tel: 0369 250948		P.U.Z.-MODIFICARE UTR L2b- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE, IN ZONA DE SERVICII Baia Mare, Str. Victoriei, Nr. FN, jud. MM	Proiect Nr.19/ 2016
Specificatie	Nume	Semnatura	Data
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		2016
Proiectat	Arh. BOD ARCADIE		
Intocmit	Arh. KALAMAR V.		Scara 1:500
Beneficiar: FAGI VASILE			FAZA: PUZ
PLAN REGLEMENTARI			Plansa.Nr. 2

P.U.Z.

MODIFICARE UTR L2b-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE IN ZONA DE SERVICII

BAIA MARE Str. VICTORIEI NR. FN



1. BAR DE ZI + VESTIARE PERSONAL
2. SPALATORIE
3. VULCANIZARE

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL- teren studiat	Propus/mp	%
Suprafata studiată din care	710.00	100
Constructii	200.00	28.00
Circulatie carosabila	263.00	37.00
Circulatie pietonala+terasa	35.00	5.00
Zona verde	212.00	30.00



- TERENURI AFLATE IN DOMENIULUI PRIVAT AL UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE CONCESIONAT
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL ADMINISTRATIEI LOCALE
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL ADMINISTRATIEI LOCALE
- CONSTRUCTIE PROPUASA
- LIMITA ZONEI STUDIASTE -1514mp
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT (TEREN CONCESIONAT FAGI VASILE) -710mp
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

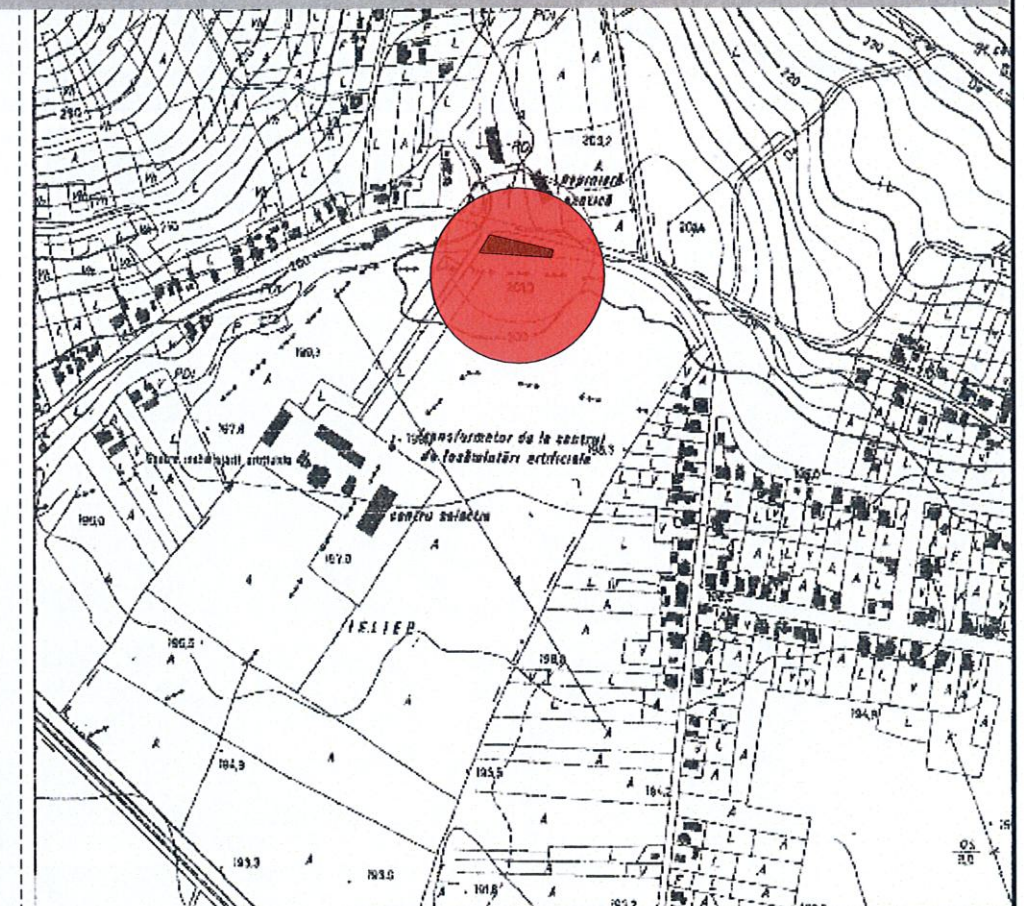
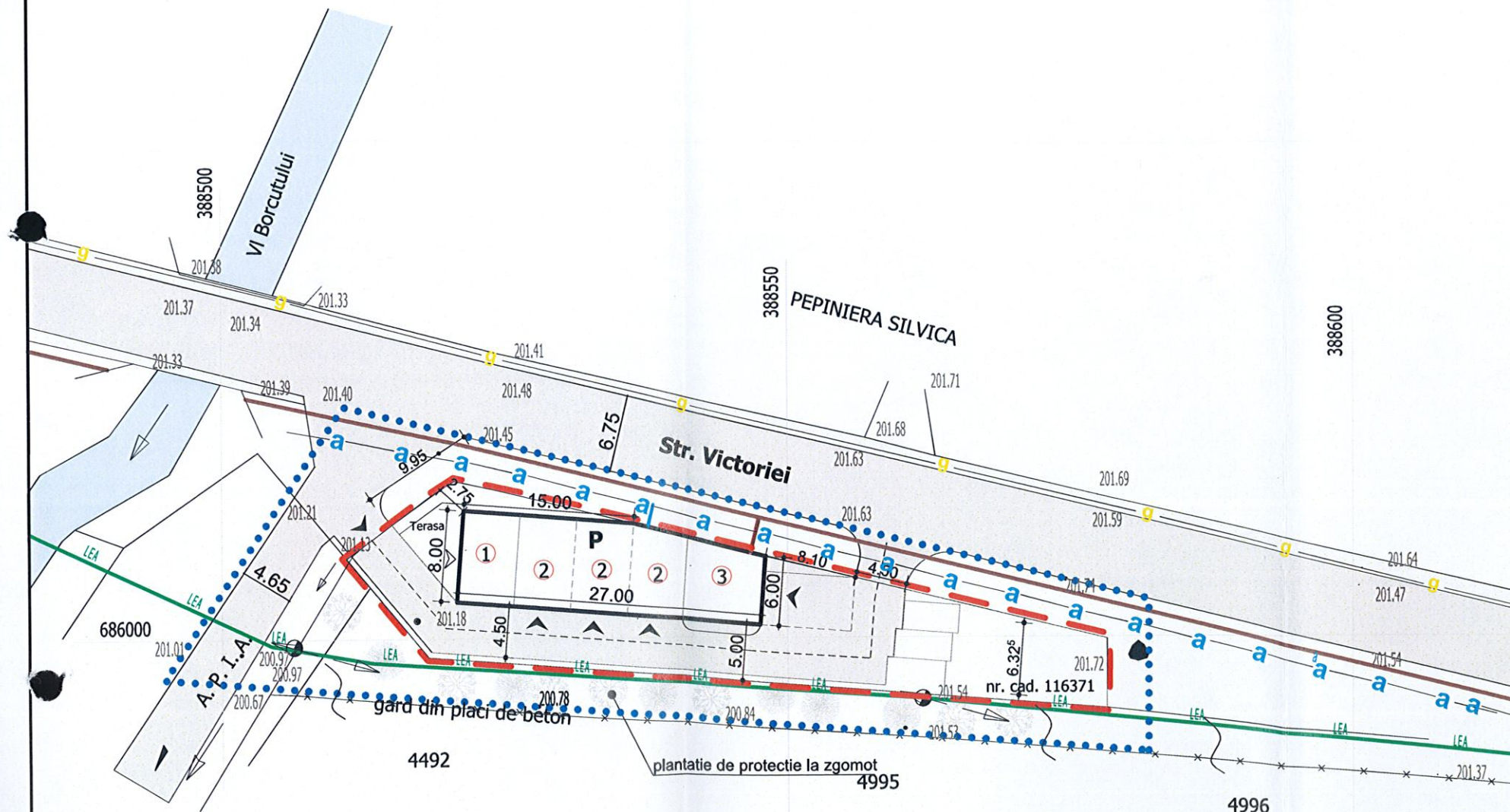
Județul Cluj
Baia Mare
P.U.Z. nr. 923/21.02.2019
Vizat spre aprobare
Anexă la HCL nr. 44/21.02.2019
Arhitect Ștefan

Verificator	Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data
Birou Individual de Arhitectura BOD ARCADIE Baia Mare Str. Garii Nr. 20/13 Tel. 0362 250949		
Specificatie	Nume	Semnatura
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE	Arhitect
Proiectat	Arh. BOD ARCADIE	Scara
Intocmit	Arh. KALAMAR V.	1:500
P.U.Z.-MODIFICARE UTR L2b- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE, IN ZONA DE SERVICII Baia Mare, Str. Victoriei, Nr.FN, jud. MM		Proiect Nr.19/2016
Beneficiar: FAGI VASILE		FAZA: PUZ
PLAN CIRCULATIA TERENURILOR		Plansa.Nr. 3

P.U.Z.

MODIFICARE UTR L2b-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM ISOLAT DE CONSTRUIRE IN ZONA DE SERVICII

BAIA MARE Str. VICTORIEI NR. FN



INCADRARE IN LOCALITATE

LEGENDA:

- RETEA DE APA POTABILA
- CAMIN DE VIZITARE
- CANALIZARE MENAJERA
- ALIMENTARE CU GAZ
- LINIE ELECTRICA AERIANA
- CONSTRUCTIE PROPUASA
- LIMITA ZONEI STUDIATE -1514mp
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT (TEREN CONCESIONAT FAGI VASILE) -710mp
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

1. BAR DE ZI + VESTIARE PERSONAL
2. SPALATORIE
3. VULCANIZARE

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL- teren studiat	Propus/mp	%
Suprafata studiat din care	710.00	100
Constructii	200.00	28.00
Circulatie carosabila	263.00	37.00
Circulatie pietonala+terasa	35.00	5.00
Zona verde	212.00	30.00

Verificator	Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
Birou Individual de Arhitectura		P.U.Z.-MODIFICARE UTR L2b-		Proiect
BOD ARCADIE		SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE		Nr.19/
Baia Mare Str. Garii Nr. 28/13 Tel. 25094911 F		CU REGIM ISOLAT DE CONSTRUIRE, IN ZONA DE SERVICII		2016
Baia Mare, Str. Victoriei, Nr. FN, jud. MM		Beneficiar: FAGI VASILE		FAZA:
Intocmit		PLAN RELETE EDILITARE		PUZ
Arh. KALAMAR V.		1:500		Plansa.Nr.
				4

Județul Maramureș
Baia Mare
PUZ nr. 923/21.02.2019
Vizat spre neșchimbare
Anexă la HCL nr. 45/11.02.2019
Arhitect Ștefan