



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. 88/2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare cu destinația de locuință individuală și anexe", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș, inițiator Kishegyi Balazs

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 27 FEBRUARIE 2020**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 94/2020;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 94/2020;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, nr. 44437/2019, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare cu destinația de locuință individuală și anexe", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș, generat de imobilele înscrise în C.F. nr. 124733 Baia Mare, nr. cadastral 124733, C.F. nr. 124734 Baia Mare, nr. cadastral 124734, C.F. nr. 124750 Baia Mare, nr. cadastral 124750 și C.F. nr. 124751 Baia Mare, nr. cadastral 124751, inițiator Kishegyi Balazs, proiect nr. 1563/2018, elaborat de SC Ambient SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Alexandru Băban;
- Solicitarea domnului Kishegyi Balazs, înregistrată sub nr. 44437 din 19.11.2019.

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 32, alin.(10), 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 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";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 36 din 18.10.2019;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare cu destinația de locuință individuală și anexe", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea nr. 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 comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1, art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare cu destinația de locuință individuală și anexe", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 124733 Baia Mare, nr. cadastral 124733, C.F. nr. 124734 Baia Mare, nr. cadastral 124734, C.F. nr. 124750 Baia Mare, nr. cadastral 124750 și C.F. nr. 124751 Baia Mare, nr. cadastral 124751; inițiator: Kishegyi Balazs; 1563/2018, elaborat de SC Ambient SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Alexandru Băban. În conformitate cu Anexele nr. 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;
 - Kishegyi Balazs;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Direcția de Venituri;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Mureșan Dorel
Președinte de ședință



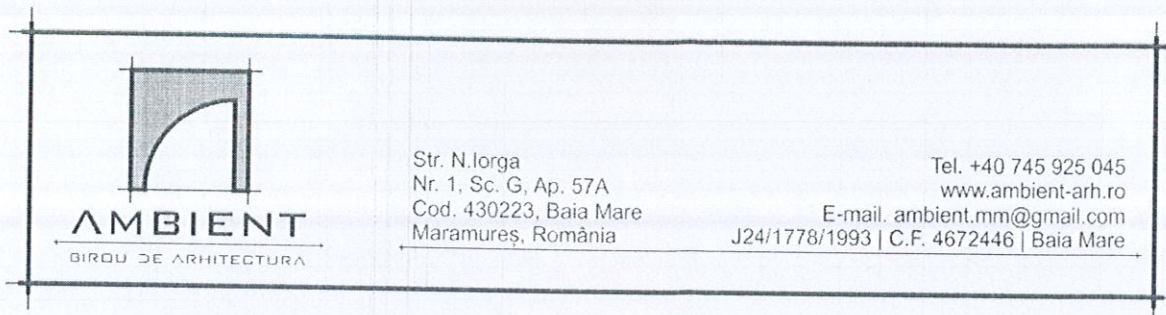
Contrasemnăt pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Lia

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	2

[Type text]

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



REGULAMENT

INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
BAIA MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTA INDIVIDUALA
SI ANEXE**

Baia Mare str. M. Costin nr.f. Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,
Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures
Tel: 0745.925.045

Beneficiarii lucrării:

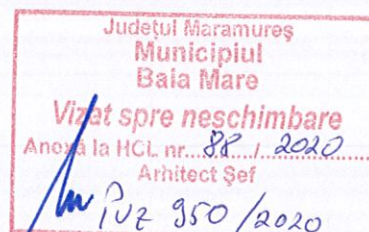
KISHEGYI BALASZ si KISHEGYI CSILLA

Numar proiect : 1563/2018

Data elaborarii. 2019

**U.T.R. : UTR L2-REZIDENTIAL : SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT**

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI



- a) Tipologia locuințelor existente în proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe gospodărești .
- b) În prezent se remarcă existența caselor tradiționale care respectă principiile generale ale casei , însă după 1950 și mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influențe urbane.
- c) Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn sau țiglă.
- d) Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe exista peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
- e) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.
Restricții impuse :
- f) - Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, bucatărie de vară, filigorii , piscine etc.
- Funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de cazare și primire turistică , spații pentru vânzare sau alimentație, servicii turistice , cabinete individuale, etc.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren) , în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări



orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice 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 CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **1000 mp** si un front la strada de minim **12,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1200 mp**.
- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim **5 metri**.

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

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri**.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3 metri**.
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor ;
- Este permis sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE



- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile în interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori, personal, aprovizionare;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- se vor asigura accese pentru autospecialele în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis :

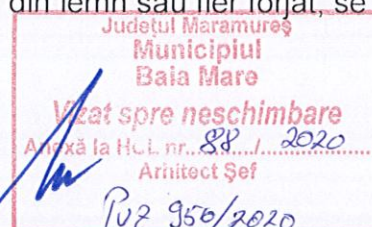
D+P+E(M)

Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

Înălțimea maximă admisă la cornișă : 8 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile clădiri se vor realiza conform PUZ, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente, conform codurilor de culoare stabilite;
- Noile clădiri care se vor realiza cu tehnicile și materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate;
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situație.
- Se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare cărămidă sau maro
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, a sinderii bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului



- ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat alb sau imitatie lemn ;
 - Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.
 - Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității.
- Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.
- Se vor respecta pantele acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre sant .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din incinte vor fi plantate
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **2,00** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime

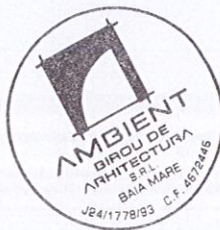
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = **15%**,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = **0,3**

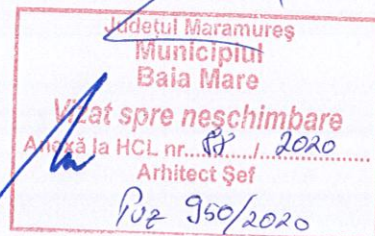
Sef proiect :

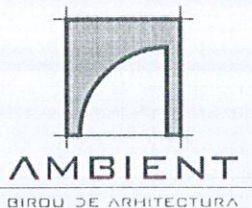
Arh. Alexandru BABAN



Intocmit :

c.arh. Ovidiu CIORNA





Str. N.lorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail: ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

CATEGORII DE COST

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI
MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTA INDIVIDUALA SI ANEXE

Baia Mare str. M. Costin nr.f. Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Baia Mare str. N.lorga nr.1 ap.57A sc. G, Jud. Maramures

Tel: 0745.925.045

Beneficiarii lucrării:

KISHEGYI BALASZ si KISHEGYI CSILLA

Numar proiect

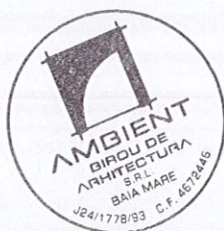
1563/2018

Data elaborarii

2019

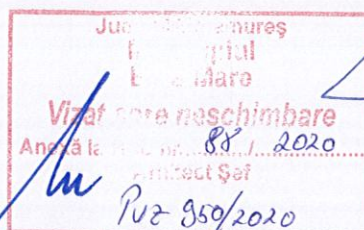
NR	SUPTATE DE	SARCINA AUTORITATII
CRT	INVESTITORI PRIVATI	PUBLICE LOCALE

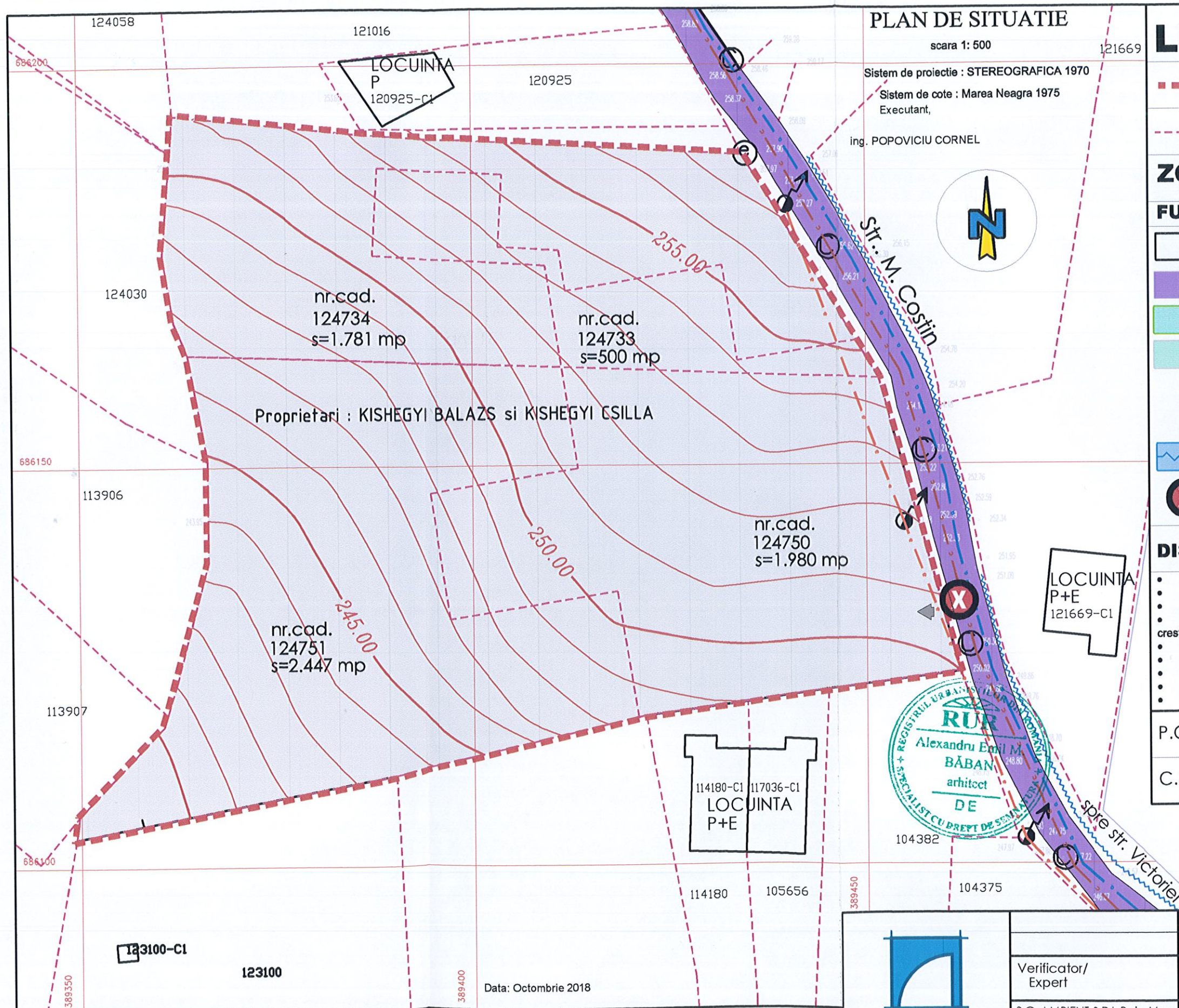
1	Realizarea obiectivelor propuse pe amplasamentele private - Locuinta P+E - Filigoria - Piscina	-
2	Racordarea obiectivelor propuse la retele edilitare existente in zona studiata - alimentarea cu apa ; - canalizarea menajera ; - energia electrica ; - gaze naturale ;	-
3	Amenajarea spatiilor verzi din incinta proprietatilor in conformitate cu regulamentul de urbanism	-
4	Realizarea racordului de acces auto si pietonal la strada M.Costin	-



Urbanist : arh.Alexandru BABAN

Proiectant : c.arh.Ovidiu CIORNA





LEGENDA

--- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

--- LIMITA CADASTRALA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIUNI EXISTENTE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE
- ZONA SPATII PLANTATE
- TERENURI LIBERE NEAMENAJATE
- PROPRIETATE PRIVATA
- APE - SANT
- X DISFUNCTIONALITATI - RUPTURI URBANE

DISFUNCTIONALITATI

- intersectia dintre accesul la proprietatea in studiu si strada Miron Costin
- Lipsa functiunilor de institutii si comer-servicii in interiorul zonei ;
- Terenuri libere neamenajate
- Retele edilitare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii
- cresterea gradului de motorizare a generat urmatoarele disfuncții :
- Alei carosabile subdimensionate si neamenajate corespunzator
- Trasee pietonale inexistente
- Parcaje pe spatiul public
- Lipsa transportului in comun
- Trasee pentru biciclisti inexistente

P.O.T. EXISTENT 0.00%

C.U.T. EXISTENT 0.0

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare

Vizat spre neschimbare

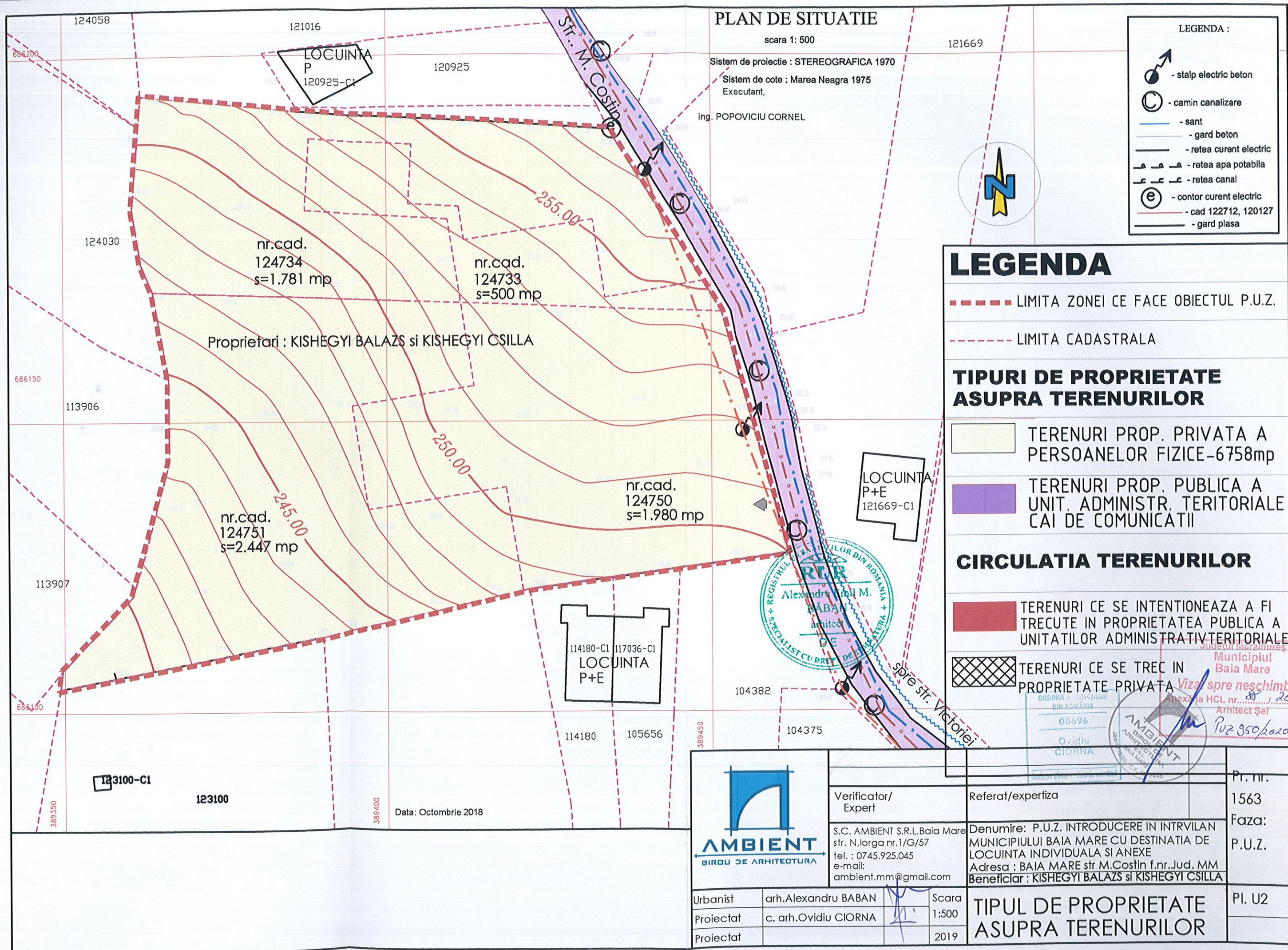
Anexa la HCL nr. 82/2020

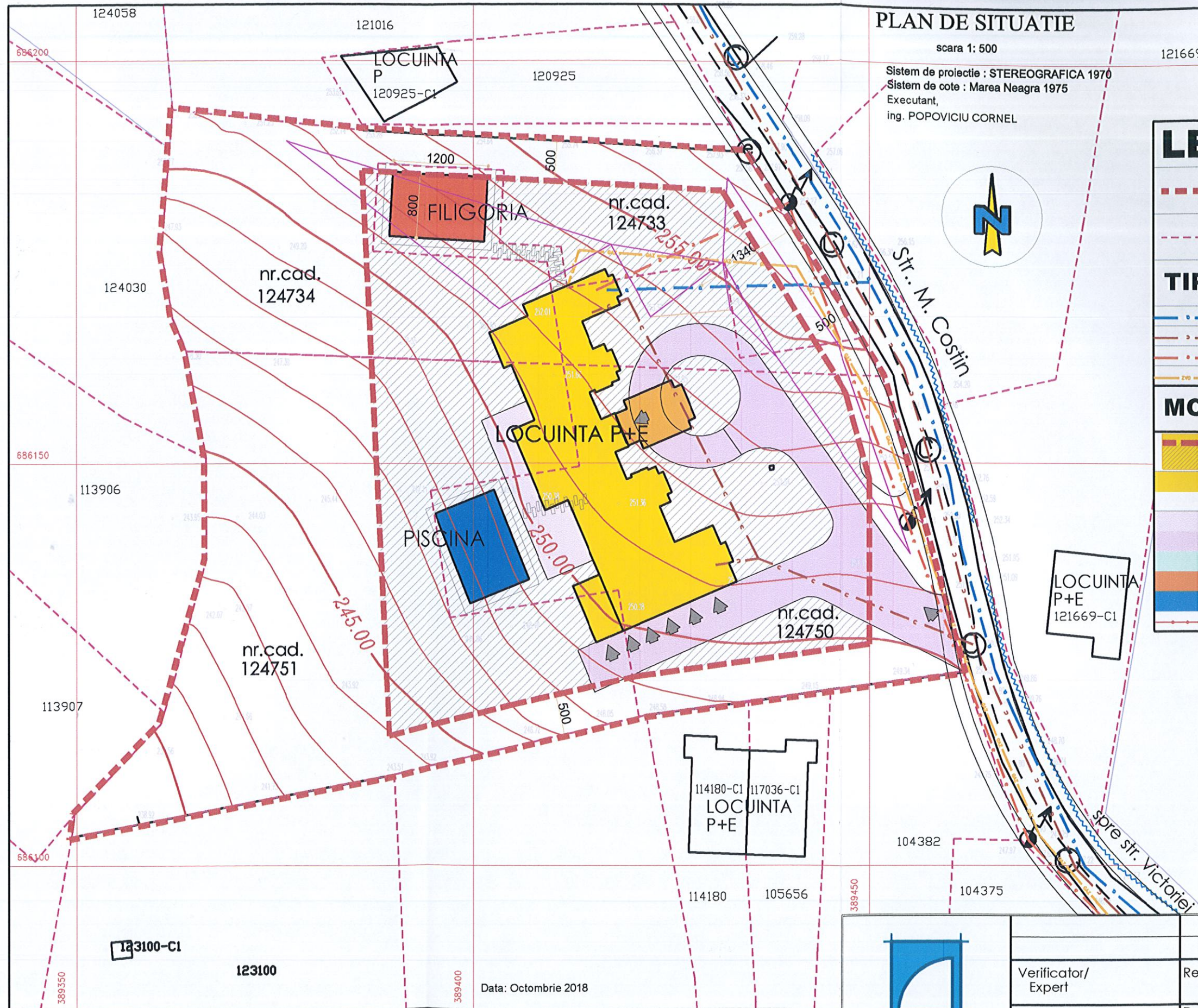
Arhitect Șef

Puz 840/2020



		Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1563
S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Denumire: P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRVILAN MUNICIPIULUI BAI A MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTA INDIVIDUALA SI ANEXE Adresa : BAI A MARE str M. Costin f.nr. Jud. MM Beneficiar : KISHEGYI BALAZS si KISHEGYI CSILLA		Faza: P.U.Z.
Urbanist	arh. Alexandru BABAN	Scara 1:500	SITUATIA EXISTENTA pe suport topografic actual	
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA	2019		
Proiectat			PI. U1	





LEGENDA

--- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

--- LIMITA CADASTRALA

TIPURI DE RETELE EDILITARE

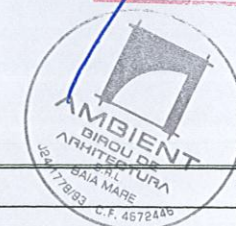
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA GAZ METAN

MOBILARE PROPUSA

- EDIFICABIL
- LOCUINTA PROPUSA P+E
- SUPRAFATA DESFASURATA
- Suprafata terase neacoperite/acoperite
- Suprafata acces carosabil si pietonal
- zona verde
- ANEXE - FILIGORIE
- PISCINA PROPUSA
- lungime imprejmuire perimetrala



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 88/2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020



	Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1563
	S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRVILAN MUNICIPIULUI BAI A MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTA INDIVIDUALA SI ANEXE Adresa : BAI A MARE str M. Costin f. nr. Jud. MM Beneficiar : KISHEGYI BALAZS si KISHEGYI CSILLA	Faza: P.U.Z.
Urbanist	arh. Alexandru BABAN	Scara 1:500	PI. U4
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA	2019	
Proiectat			

REGLEMENTARI EDILITARE