



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. 77/2021

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante în locuire individuală" pentru locuințe individuale în regim de înălțime maxim P+1+M, Municipiul Baia Mare, strada Vrancei, nr.35, Județul Maramureș, inițiator Dunca Gheorghe

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 11 MARTIE 2021**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 76/2021;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 76/2021
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, nr. 34366 din 16.10.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante în locuire individuală", Municipiul Baia Mare, strada Vrancei, nr.35, Județul Maramureș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 113523 Baia Mare, nr. cadastral 113523, inițiator Dunca Gheorghe, proiect nr. 298, elaborat de SC ARHIHOME SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Stoia Horea.
- Solicitarea domnului Dunca Gheorghe, înregistrată sub nr. 34366 din 21.09.2020.

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. 23 din 09.09.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante în locuire individuală", Municipiul Baia Mare, strada Vrancei, nr.35, Județul Maramureș
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 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, cu modificări și completări
- Avizul favorabil al comisiei de urbanism din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al 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, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante în locuire individuală" pentru locuințe individuale în regim de înălțime maxim P+1+M, Municipiul Baia Mare, strada Vrancei, nr.35, Județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 111784, nr. cad. 111784, C.F. nr. 113523, nr. cad. 113523, C.F. nr. 12842, nr. top. 3100/3/4, C.F. nr. 125691, nr. top. 3100/3/1, C.F. nr. 126717, nr. top. 3100/3/2, C.F. nr. 101835, nr. cad. 101835, C.F. nr. 100257, nr. top. 3100/2/1, C.F. nr. 100248, nr. cad. 100248, C.F. nr. 111147, nr. cad. 111147, C.F. nr. 103979, nr. cad. 103979, inițiator Dunca Gheorghe, proiect nr. 298, elaborat de SC ARHIHOME SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Stoia Horea. 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
- Dunca Gheorghe
- Direcția Generală Dezvoltare Publică
- Serviciul Administrație Publică Locală.

Câmpan Mihaela Elena
Președinte de ședință

Total consilieri	23
Prezenți	21
Pentru	21
Impotrivă	-
Abțineri	-

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

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 8326 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad. 113523
- PARCELARE EXISTENTA IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCIURE INDIVIDUALA - L2
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCIURE INDIVIDUALA
- V4 - SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI ZONELOR UMEDE
- A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCES AUTO / PIETONALE

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 113523 Baia Mare - suprafata - 1107mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan
Pe teren s-a construit o casa in suprafata de 84mp in anul 2008

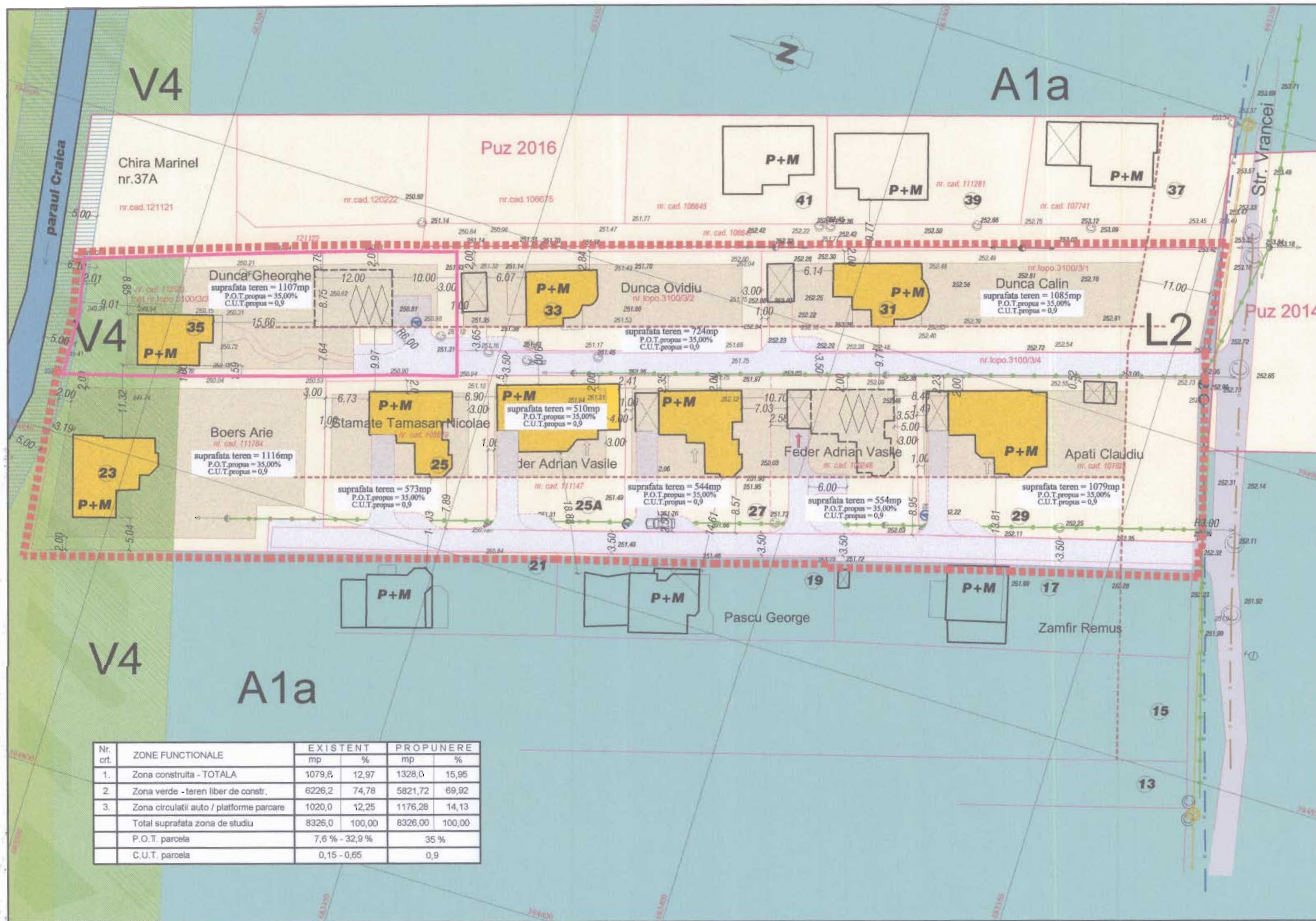
Municipiul Baia Mare
Vizit spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 77/2021
Arhitect Șef
Poz 970/19.03.2021

ORDINUL ARHITECTURII
DR. KRISZTINA
5236
Krisztina Androm
TOTH
Mentor și șef de atelier

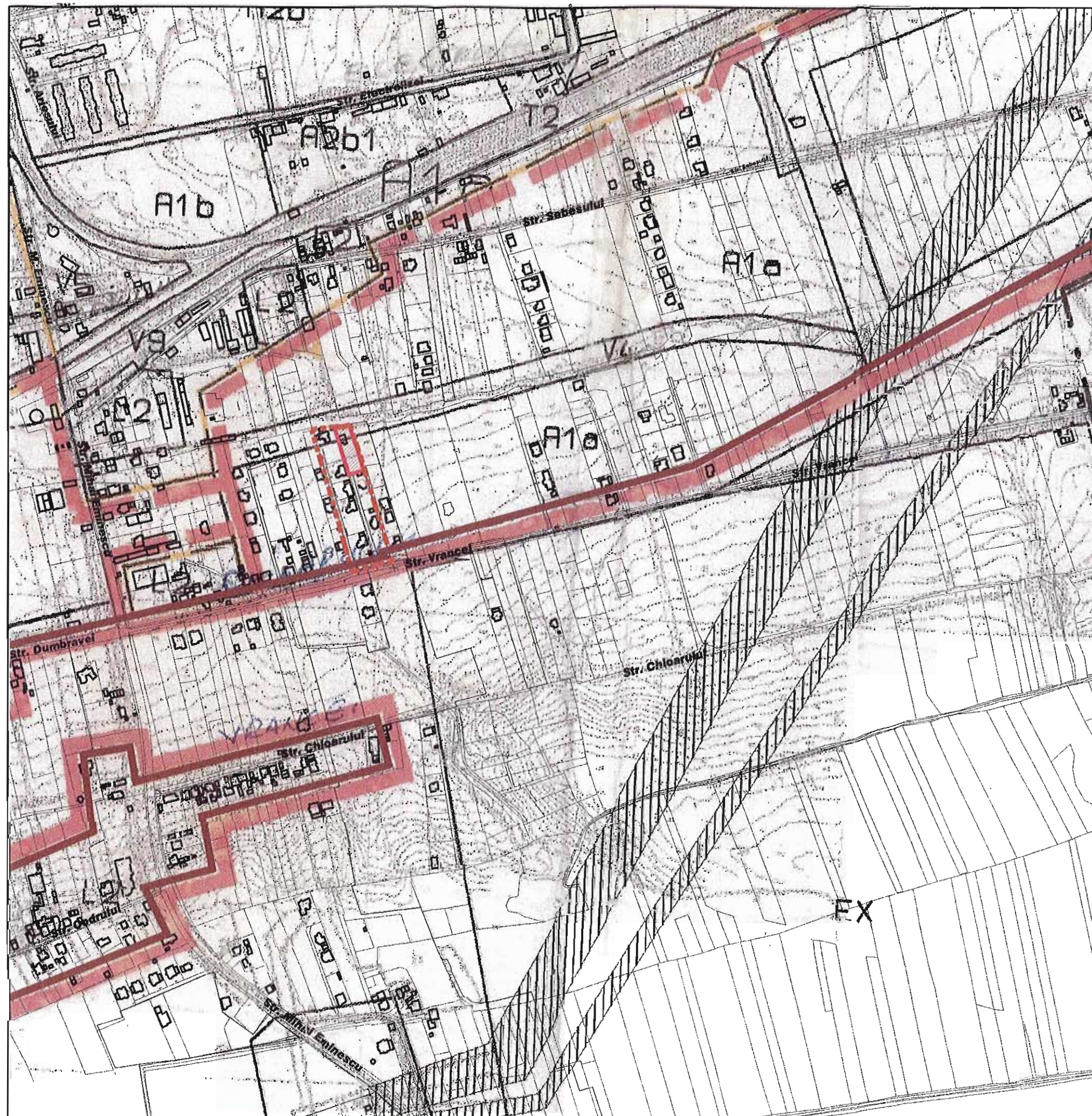
Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXISTENT		PROPUNERE	
		nr. cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.
1.	APATI CLAUDIU	101835	1079	18,32 %	0,33
2.	FEDER ADRIAN VASILE	100248	1098	13,00 %	0,24
3.	FEDER ADRIAN VASILE	111147	510	32,90 %	0,65
4.	STAMATE TAMASAN NICOLAE	103979	592	20,20 %	0,40
5.	BOERS ARIE	111784	1116	11,45 %	0,23
6.	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/2/1	568		
7.	DUNCA GHEORGHE	113523	1107	7,60 %	0,15
8.	DUNCA OVIDIU	3100/3/2	724	14,50 %	0,26
9.	DUNCA CALIN	3100/3/1	1085	12,40 %	0,22
10.	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/3/4	447		
11.	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		8326		

BENEFICIARI		PROIECT NR. 298
DUNCA GHEORGHE		
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCIURE INDIVIDUALA <i>loc. Baia Mare, str. Vrancei, nr. 35</i>	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	REGLEMENTARE - ILUSTRARE URBANISTICA	PLANSUA U06

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		07/2019



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	1079,8	12,97	1328,0	15,95
2.	Zona verde - teren liber de constr.	6226,2	74,78	5821,72	69,92
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	1020,0	12,25	1176,28	14,13
	Total suprafata zona de studiu	8326,0	100,00	8326,00	100,00
	P.O.T. parcela	7,6 % - 32,9 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,15 - 0,65		0,9	



PLAN DE INCADRARE SUPRAPUS CU PUG sc. 1:5000
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILANULUI - BAIJA MARE
- CONFORM P.U.G. APROBAT
- LIMITA PARCELA
- LIMITA ZONEI PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITA ZONELOR REGLEMENTATE ANTERIOR



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 22/2021
Arhitect Șef
PUZ 970/19.03.2021

BENEFICIARI		PROIECT NR. 298
DUNCA GHEORGHE		
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA loc. Baia Mare, str. Vancei, nr. 35	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	PLAN DE INCADRARE suprapus cu PUG	PLANSĂ U01
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA	
PROIECTAT	arh. TOTI Kristina	
INTOCMIT	arh. TOTI Kristina	
		SCARA 1: 5000
		DATA 07/2019

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 8326 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad. 113523
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCESE AUTO / PIETONALE

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 113523 Baia Mare - suprafata - 1107mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan
Pe teren s-a construit o casa in suprafata de 84mp in anul 2008

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 77/2021
Arhitect Șer

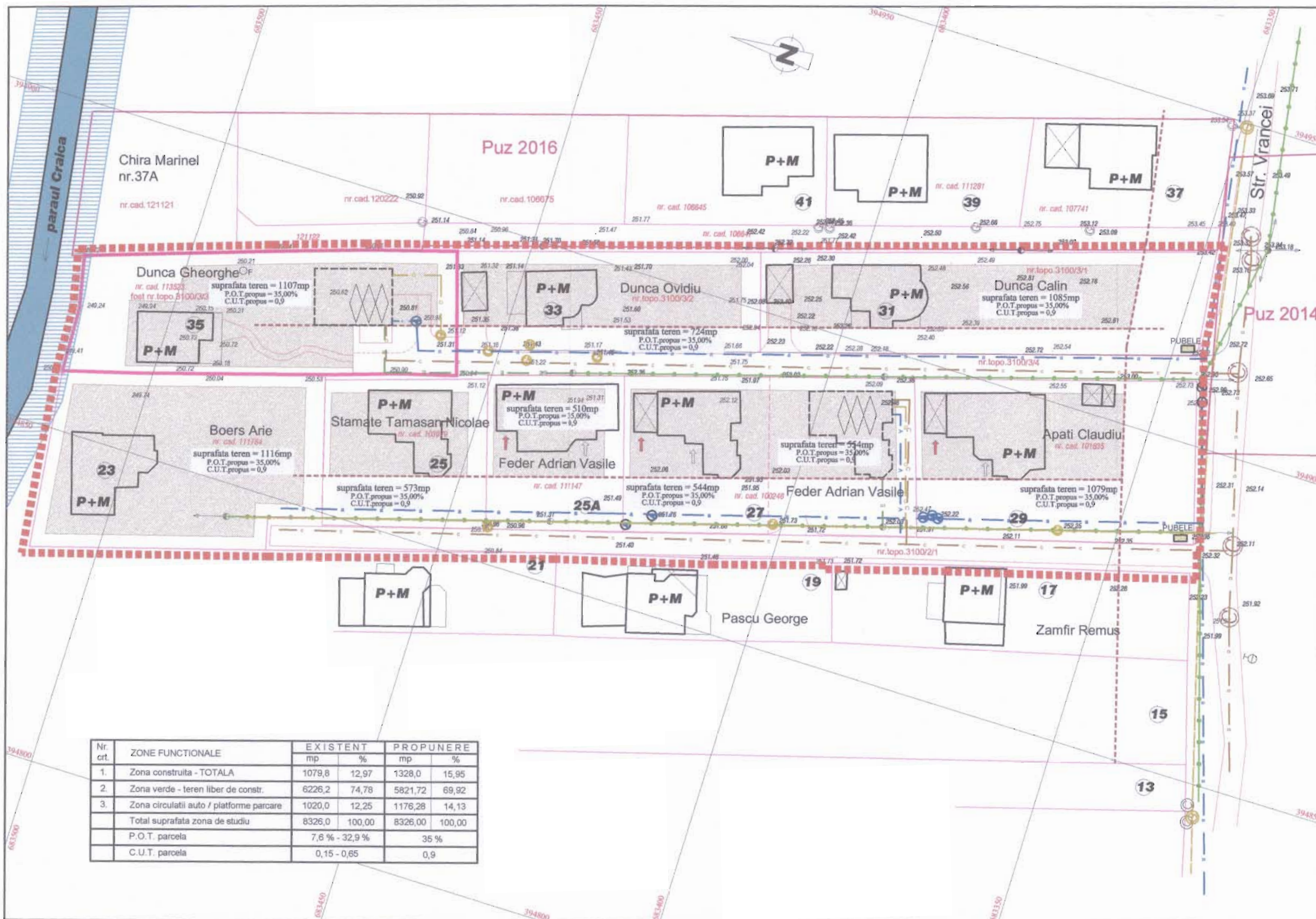
ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andreea TOTH
Arhitect de proiect in calitate de

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	1079,8	12,97	1328,0	15,95
2.	Zona verde - teren liber de constr.	6226,2	74,78	5621,72	69,92
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	1020,0	12,25	1176,28	14,13
	Total suprafata zona de studiu	8326,0	100,00	8326,00	100,00
	P.O.T. parcela	7,6 % - 32,9 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,15 - 0,65		0,9	

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT		PROPUNERE	
				P.O.T.	C.U.T.	P.O.T.m	C.U.T.m
1.	APATI CLAUDIU	101839	1079	18,32 %	0,33	35,00 %	0,9
2.	FEDER ADRIAN VASILE	100248	1098	13,00 %	0,24	35,00 %	0,9
3.	FEDER ADRIAN VASILE	111147	510	32,90 %	0,65	35,00 %	0,9
4.	STAMATE TAMASAN NICOLAE	103979	592	20,20 %	0,40	35,00 %	0,9
5.	BOERS ARIE	111784	1116	11,45 %	0,23	35,00 %	0,9
	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/2/1	568				
6.	DUNCA GHEORGHE	113523	1107	7,60 %	0,15	35,00 %	0,9
7.	DUNCA OVIDIU	3100/3/2	724	14,50 %	0,26	35,00 %	0,9
8.	DUNCA CALIN	3100/3/1	1085	12,40 %	0,22	35,00 %	0,9
	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/3/4	447				
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		8326				

BENEFICIARI		PROIECT NR. 298
DUNCA GHEORGHE		
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCIURE INDIVIDUALA loc. Baia Mare, str. Vrancei, nr. 35	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSĂ	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSĂ U05

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 07/2019
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALE

sc. 1:500

LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA ZONEI STUDIATE - 8326 mp
 - INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad. 113523
 - PARCELARE existenta in zona
 - CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta
 - ALINIAREA CONSTRUCTIILOR SPRE STRADA VRANCEI si CALEA DE ACCES LA PARCELA
 - ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
 - ACCESSE
- RETELE EDILITARE**
 - RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
 - RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
 - RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
 - RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
 - Stâlp beton
 - RETEA DE GAZ PROPUISA PENTRU EXTINDERE
 - RETEA DE CANALIZARE PROPUISA PENTRU EXTINDERE
 - RETEA DE APA PROPUISA PENTRU EXTINDERE
 - RETEA ELECTRICA SUBTERANA PROPUISA PENTRU EXTINDERE
 - PLATFORMA PENTRU POZITIONAREA PUBELELOR

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI
CF 113523 Baia Mare - suprafata - 1107mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan
Pe teren s-a construit o casa in suprafata de 84mp in anul 2008

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXISTENT		PROPUNERE	
		nr. cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.
1.	APATI CLAUDIU	101835	1079	18,32 %	0,33
2.	FEDER ADRIAN VASILE	100248	1098	13,00 %	0,24
3.	FEDER ADRIAN VASILE	111147	510	32,90 %	0,65
4.	STAMATE TAMASAN NICOLAE	103979	592	20,20 %	0,40
5.	BOERS ARIE	111784	1116	11,45 %	0,23
6.	DUNCA GHEORGHE	113523	1107	7,60 %	0,15
7.	DUNCA OVIDIU	3100/3/2	724	14,50 %	0,26
8.	DUNCA CALIN	3100/3/1	1085	12,40 %	0,22
9.	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/3/4	447		
10.	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		8326		

BENEFICIARI		PROIECT NR. 298
DUNCA GHEORGHE		
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALE <i>loc. Baia Mare, str. Vrancei, nr. 35</i>	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	REGLEMENTARE ECHIPARE EDILITARA	PLANSA U04

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500
COORD. PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH KRISTINA		
INTOCMIT	arh. TOTH KRISTINA		

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 8326 mp
INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad. 113523
PARCELARE existenta in zona
CONSTRUCTII EXISTENTE sau functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA - L2
IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
V4 - SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR
DE APA SI ZONELOR UMEDE
A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA PRINCIPALA SI FATA
DE CALEA DE ACCES

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - str. VRANCEI
ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
ACCESSE AUTO / PIETONALE

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI
CF 113523 Baia Mare - suprafata - 1107mp -
functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren
intravilan
Pe teren s-a construit o casa in suprafata de 84mp in
anul 2008



5236
Krisztina Andreea
TOTH



Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral S teren	EXISTENT		PROPUNERE	
			P.O.T.	C.U.T.	P.O.T.m	C.U.T.m
1.	APATI CLAUDIU	101835	1079	18,32 %	0,33	35,00 %
2.	FEDER ADRIAN VASILE	100248	1098	13,00 %	0,24	35,00 %
3.	FEDER ADRIAN VASILE	111147	510	32,90 %	0,65	35,00 %
4.	STAMATE TAMASAN NICOLAE	103979	592	20,20 %	0,40	35,00 %
5.	BOERS ARIE	111784	1116	32,90 %	0,65	35,00 %
	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/2/1	568			
6.	DUNCA GHEORGHE	113523	1107	7,60 %	0,15	35,00 %
7.	DUNCA OVIDIU	3100/3/2	724	14,50 %	0,26	35,00 %
8.	DUNCA CALIN	3100/3/1	1085	12,40 %	0,22	35,00 %
	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/3/4	447			
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		8326			

BENEFICIARI

DUNCA GHEORGHE

PROIECT
NR. 298

TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA loc. Baia Mare, str. Vrancei, nr. 35	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	REGLEMENTARE	PLANSA U03

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		07/2019

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	1079,8	12,97	1328,0	15,95
2.	Zona verde - teren liber de constr.	6226,2	74,78	5821,72	69,92
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	1020,0	12,25	1176,28	14,13
	Total suprafata zona de studiu	8326,0	100,00	8326,00	100,00
	P.O.T. parcela	7,6 % - 32,9 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,15 - 0,65		0,9	

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de baza în aplicarea P.U.Z., ale cărei prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 - 2000
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*)
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții*) - REPUBLICARE
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- Republicare
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - Republicată
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. 107/1996
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - REPUBLICARE
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății
Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent, acesta constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E+M** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **113523, 111784, 103979, 111147, 100248, 101835** și nr. topo **3100/3/2, 3100/3/1, 3100/3/4, 3100/2/1** :

- proprietăți private – la est,
- strada Vrancei – la sud,
- proprietăți private – la vest,
- pâraul Craica – la nord.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea rețelei stradale,



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Pentru zona reglementată s-au identificat 2 grupe de funcțiuni:

- locuire **L2**
- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede **V4**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- ART. 1. UTILIZARI ADMISE
ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ART. 3. UTILIZARI INTERZISE



SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI
CONFIGURARE A CLADIRILOR

- ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ART. 14. IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E+M

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală
- **funcțiuni secundare:** anexe gospodărești, garaje, echipare edilitară

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu maxim 60% din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supratere (P+2E sau P+1E+M)

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune decât cele înscrise la art 1 și art 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 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: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe strada Vrancei **se vor alinia** cu cele existente din imediata vecinătate, nu se acceptă avansare față de acestea, doar retrageri, alinierea de va face la **11,00m** față de aliniament.
- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe drumul de servitute se vor alinia cu cele existente fără să avanseze sau să se retragă față de clădirile existente
7,55m - 9,50m pentru parcelele cu acces de pe drumul de servitute cu nr topo 3100/2/1
3,65m - 4,00m pentru parcelele cu acces de pe drumul de servitute cu nr topo 3100/3/4

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale:
 - **2,00m** față de limita de proprietate nord - clădirile principale



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

- **1,00m** față de limita de proprietate nord - clădirile anexă/garaj/filigorii care sunt în regim de înălțime parter

- **3,00m** față de limita de proprietate sud

Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de **2,00** metri; Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
- nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie de minim **3,50m** lățime
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă **10,00m**;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter - max **3m**;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre strada Vrancei;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli de corative, plăci cu cărămidă, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de culori pastelate
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 72/2022
Arhitect Șef
Du2570/19.03.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri usoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști ;
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația
- împrejmuirea proprietăților din imediata vecinătate a pâraului Craica se va face astfel încât să se asigure distanța de minim 5m față de albia superioară a pâraului

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35%

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0,90



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- Spații plantate

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- Nu este cazul

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu este cazul

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prescripțiile din Legea 107/1996

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu este cazul

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va întreține culoarul de protecție a pârâului Craica pentru a avea acces la pârâu în caz de intervenții majore

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- nu se va îngrădi culoarul de protecție a pârâului Craica

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

• P.O.T. -

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

• C.U.T. -



Întocmit,
arh. TOTH Krisztina



LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 8326 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad. 113523
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALE
- A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
- V4 - SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI ZONELOR UMEDE
- ZONE DE TEREN AVAND FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII CONFORM EXTRASELOR CF 111784 (618mp), CF 113523 (410mp)

3. RELETE EDILITARE

- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCESSE AUTO / PIETONALE

DATE DESPRE TEREN

CF 113523 Baia Mare - suprafata - 1107mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan
Pe teren s-a construit o casa in suprafata de 84mp in anul 2008

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXISTENT			
		nr. cadastral	S teren	P.O.T. existent %	C.U.T. existent
1.	APATI CLAUDIU	101835	1079	18,32	0,33
2.	FEDER ADRIAN VASILE	100248	1098	13,00	0,24
3.	FEDER ADRIAN VASILE	111147	510	32,90	0,65
4.	STAMATE TAMASAN NICOLAE	111147	592	20,20	0,40
5.	BOERS ARIE	111784	1116	11,45	0,23
6.	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/2/1	568		
7.	DUNCA GHEORGHE	113523	1107	7,60	0,15
8.	DUNCA OVIDIU	3100/3/2	724	14,50	0,26
9.	DUNCA CALIN	3100/3/1	1085	12,40	0,22
10.	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/3/4	447		
11.	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		8326		

BENEFICIARI

DUNCA GHEORGHE

PROIECT
NR. 298

TITLU
PROIECT

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALE
loc. Baia Mare, str. Vrancei, nr. 35

FAZA
P.U.Z.

TITLU
PLANSĂ

SITUATIA EXISTENTA

PLANSĂ
U02.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1:500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA:
TOCMIT	arh. TOTH Krisztina		07/2019

