

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. 364/2021

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, jud. Maramureș, inițiatori: Pop Alexandru Gheorghe, Pop Emilia, Cazan Claudiu Laurentiu, Cazan Melania Elena

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 5 NOIEMBRIE 2021

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.403 /2021;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 403/2021;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 24727 din 09.06.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, județul Maramureș, identificat prin C.F. 103434, 100904 Baia Mare, cu nr. cadastral 103434, 100904, Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: SC Arhihome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori: Pop Alexandru Gheorghe, Pop Emilia, Cazan Claudiu Laurentiu, Cazan Melania Elena
- Solicitarea domnului Pop Alexandru Gheorghe cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, str. Nicolae Balcescu nr.18, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr. 24727 / 07.06.2021.

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 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".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 6 / 31.03.2021,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z. „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, 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
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II 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;

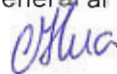
HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, județul Maramureș, identificat prin C.F. 103434 , 100904 Baia Mare, cu nr. cadastral 103434 , 100904 ,Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: SC Arhihome SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori: Pop Alexandru Gheorghe, Pop Emilia, Cazan Claudiu Laurentiu, Cazan Melania Elena, 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
 - Pop Alexandru Gheorghe, Baia Mare, ~~Str. Nicolae Balcescu nr.13, jud. Maramures~~
 - Cazan Claudiu Laurentiu, ~~Baia Mare, Str. Dobrogei nr.5/12, jud. Maramures~~
 - Direcția Investiții
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

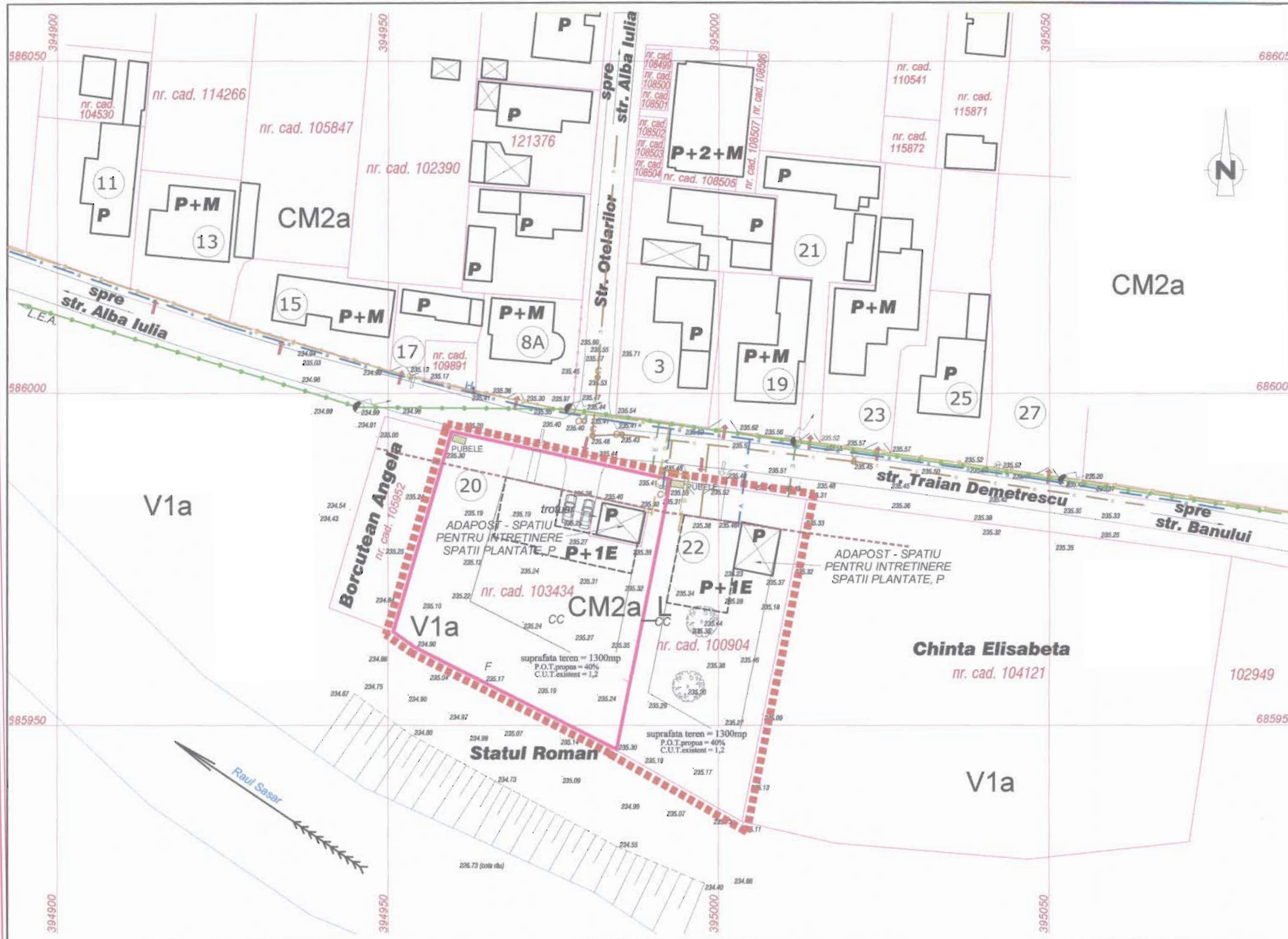
Crișan Romeo
Președinte de ședință




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



Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	20
Impotrivă	-
Abțineri	-



REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad 103434
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA PRINCIPALA
- ACCESSE AUTO / PIETONALE

2. 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 PROTECTIA PUBELELOR

Consiliul Municipal Baia Mare
Vizat spre schimbare
Anexa la HCL nr. 364/2024
Arhitect S.A.
PUZ-985/2024

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	74,00	3,30	340,00	15,17
2.	Zona verde - teren liber de constr.	2167,00	96,70	1801,00	80,37
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	100,00	4,46
Total suprafata zona de studiu		2241,00	100,00	2241,00	100,00
P.O.T. parcela		10%		40 %	
C.U.T. parcela		0,1		1,2	

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	POP ALEXANDRU GHEORGHE POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata	anexa - 32mp edificata in 2018
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	curti constructii	anexa - 42mp edificata in 2019
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU			2241		

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA
loc. BAIA MARE, str. Traian Demetrescu, nr. 20

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG
loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr.20

REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Bucuresti, str. Unirii nr. 121

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		DATA 06/2020

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA PARCELELOR CARE AU GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 103434, 100904

PARCELAR - EXISTENT IN ZONA

CONSTRUCTII EXISTENTE

ACCES

DATE DESPRE TEREN

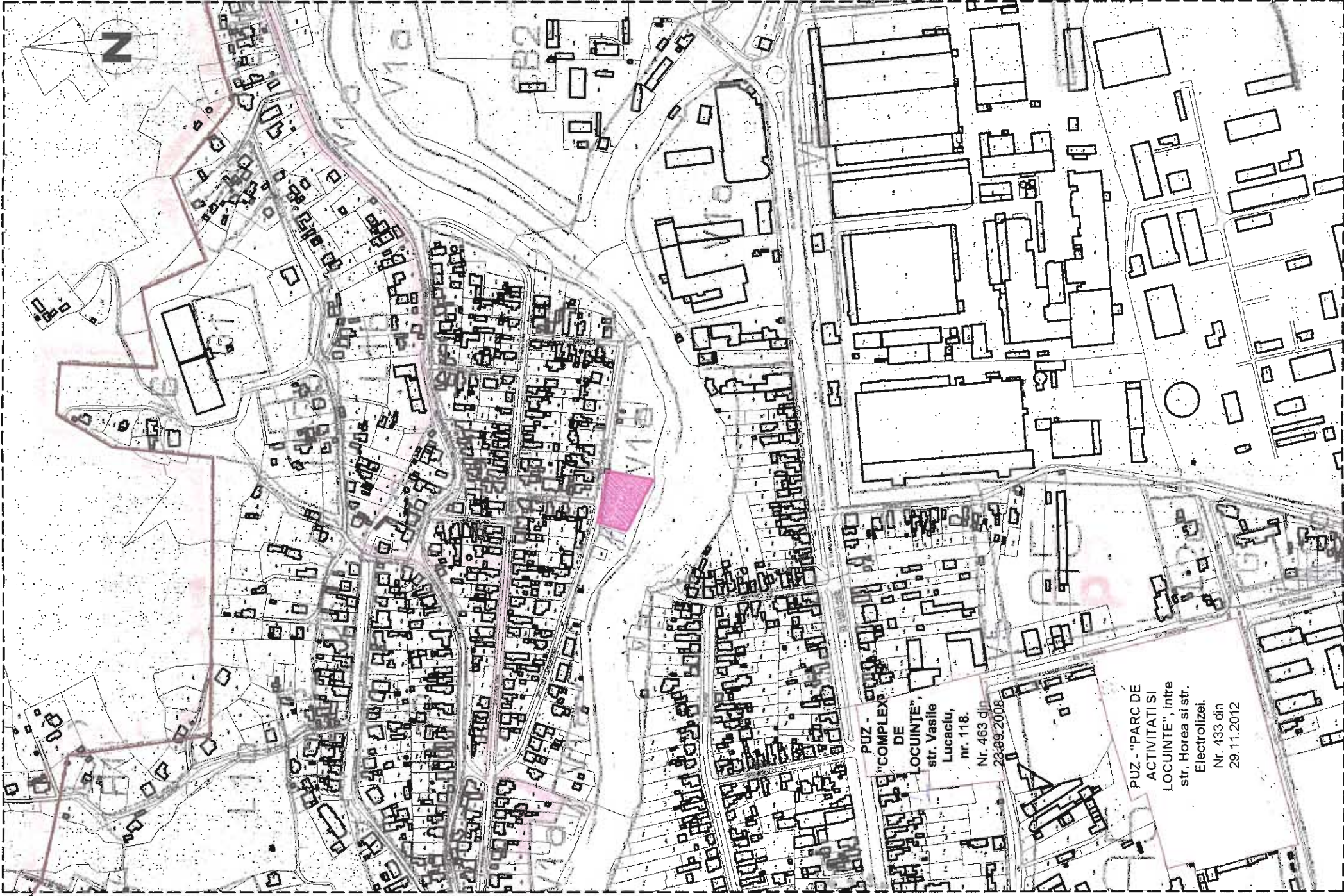
CF 103434 BAI A MARE - SUPRAFATA - 941mp

FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII, TEREN INTRAVILAN

CF 100904 BAI A MARE - SUPRAFATA - 1300mp

FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII, FANEATA, TEREN INTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU SI REGLEMENTATA - 2241 mp.



PUZ - "COMPLEX DE
DE
LOCUINTE",
str. Vasile
Lucaciu,
nr. 118.
Nr. 463 din
23.09.2008

PUZ - "PARC DE
ACTIVITATI SI
LOCUINTE", intre
str. Horea si str.
Electrolizel.
Nr. 433 din
29.11.2012

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA loc. BAI A MARE, str. Nicolae Balcescu, nr. 13	PROIECT NR. 320
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr. 20, 22	FAZA PUZ.
PLAN DE INCADRARE	PLANS A U01
PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTURA Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 118 Nr. 463 din 23.09.2008	
SPECIFICATIE	NUME
COORD. PROIECT	arh. STOIA HOREA
PROIECTAT	arh. TOTI KRISTINA
INTOCMIT	arh. TOTI KRISTINA
SCARA	1:5000
DATA	06/2020

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad 103434
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVA MICA
- V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE
- ZONE DE TEREN AVAND FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII CONFORM EXTRASELOR CF 103434 (1300mp), CF 100904 (941mp)

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



Judetul Maramures
Municipiul Baia Mare
Vizat spre schimbare
Anexa la HCL nr. 384 / 2021
Arhitect SRI
PUZ 985 / 2021



PROIECTUL ARHITECTURII
DIN SCALA
5236
Krisztina Andreea
TOTH

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	POP ALEXANDRU GHEORGHE POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata	anexa - 32mp edificata in 2018
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	curti constructii	anexa - 42mp edificata in 2019
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU			2241		

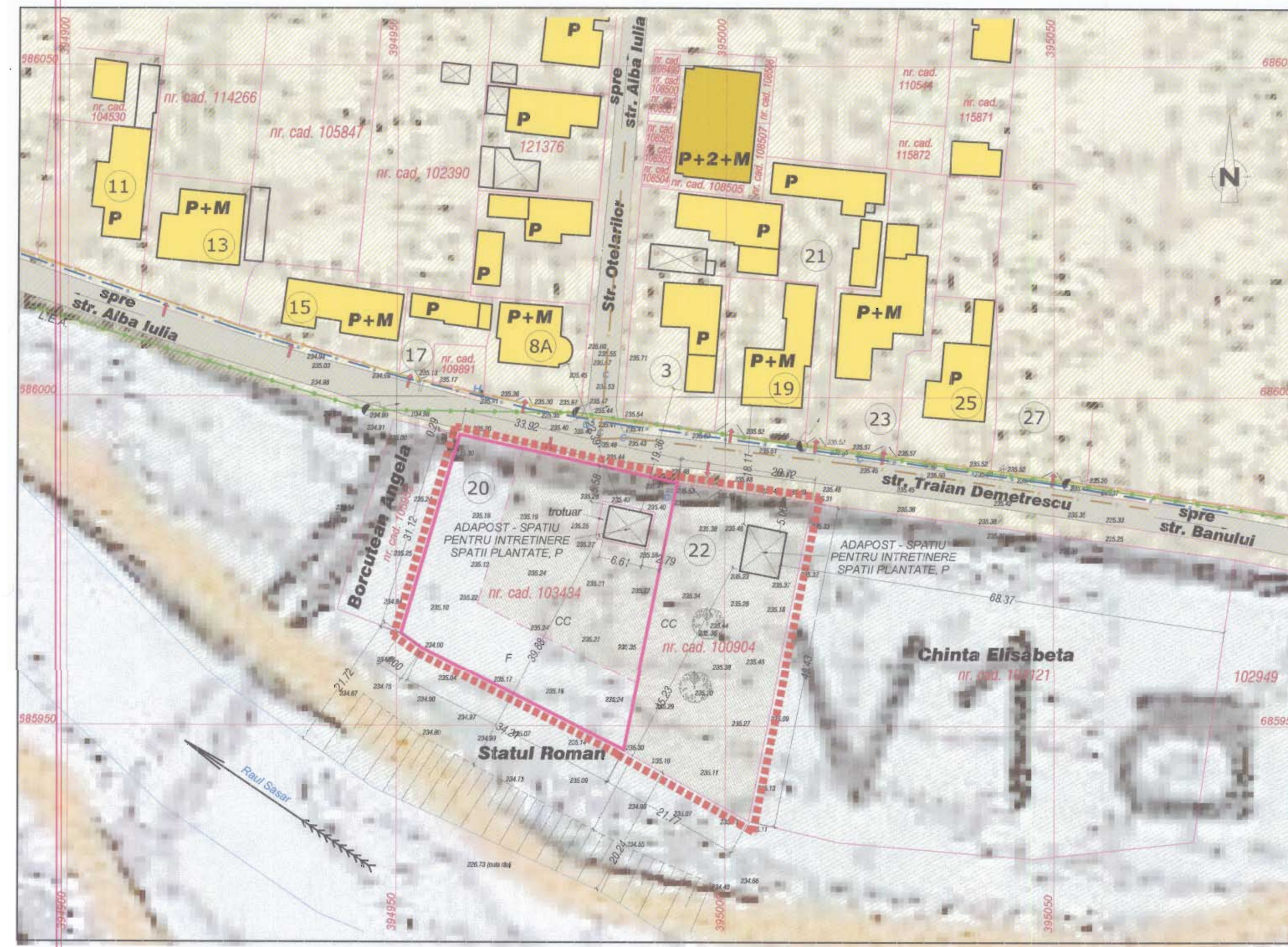
POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA
loc. BAIA MARE, str. Traian Demetrescu, nr. 12

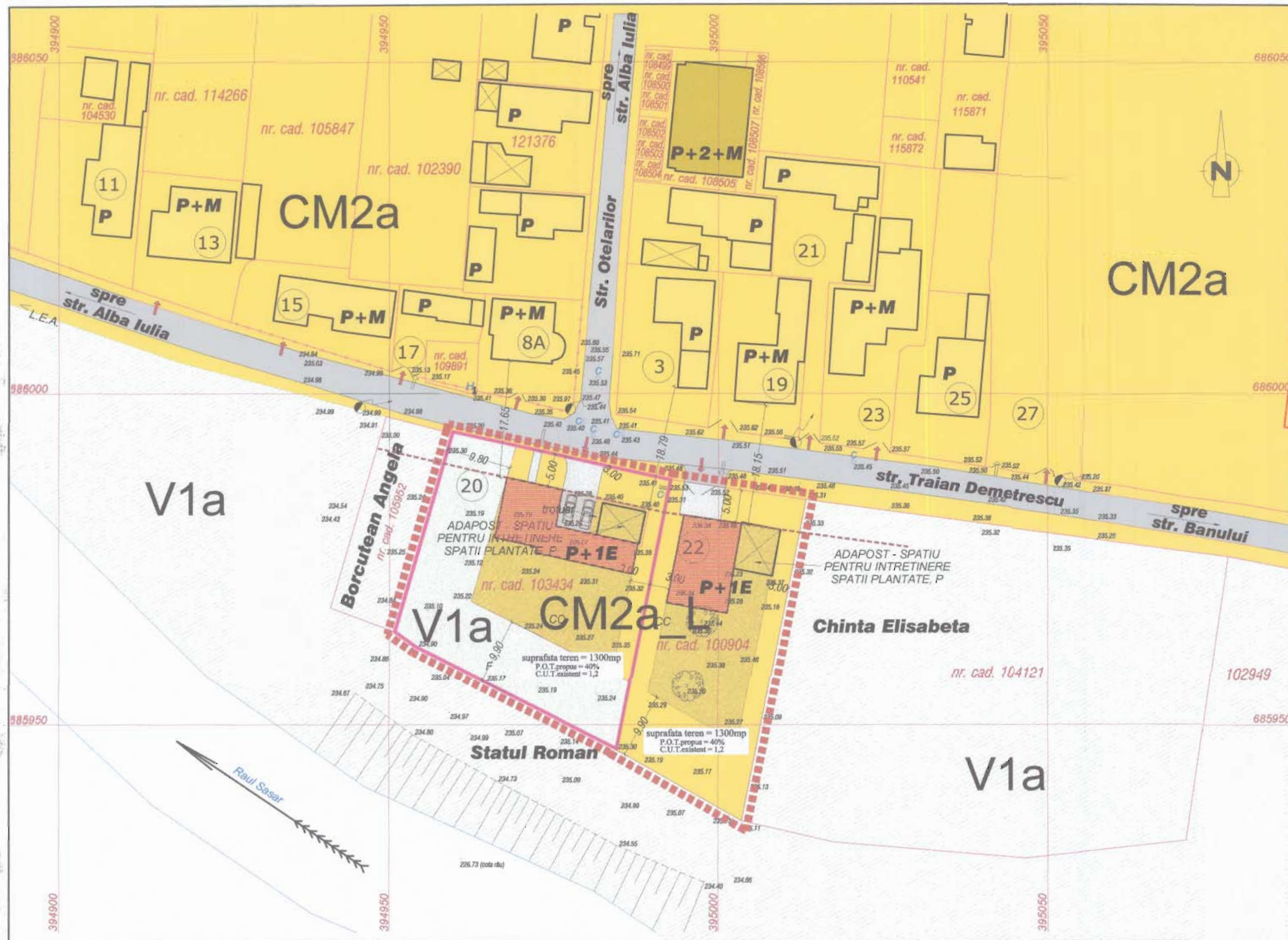
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG
loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr. 20

PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHIHOME S.R.L.
loc. BAIA MARE, str. Traian Demetrescu, nr. 12

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD. PROIECT	arh. STOIA HOREA		1:500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		06/2020





REGLEMENTARE - PROPUNERE URBANISTICA
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad. 103434
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVA MICA
- V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE
- V4 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI A ZONELOR UMEDE
- 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
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare

Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 361/2021
Arhitect S.A.

PUG 9.8.7.2021

ORDINUL ARHITECTURII
BAILA MARE
5236
Krisztina An
TOTH

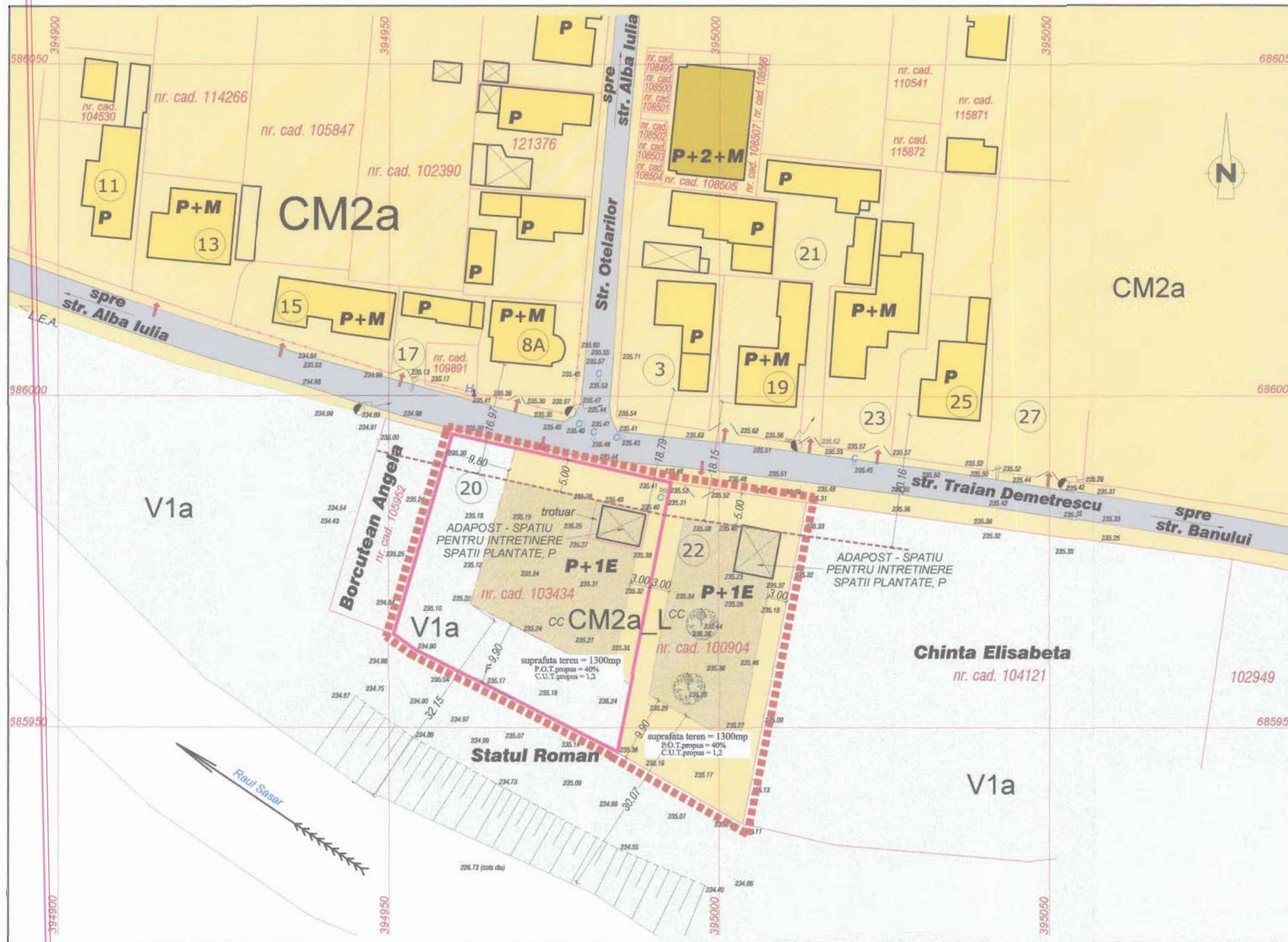


Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	74,00	3,30	340,00	15,17
2.	Zona verde - teren liber de constr.	2167,00	96,70	1801,00	80,37
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	100,00	4,46
Total suprafata zona de studiu		2241,00	100,00	2241,00	100,00
P.O.T. parcela		10%		40 %	
C.U.T. parcela		0,1		1,2	

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	St. teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	POP ALEXANDRU GHEORGHE POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata	anexa - 32mp edificata in 2018
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	curti constructii	anexa - 42mp edificata in 2019
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		2241			

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr. 10		PROIECT NR. 320
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr. 20		FAZA P.U.Z.
REGLEMENTARE - PROPUNERE URBANISTICA		PLANSA U06

PROIECTANT GENERAL			
S.C. ARHIHOME S.R.L.			
Baila Mare, str. Traian Demetrescu, nr. 10			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arti. TOTH Krisztina		06/2020



PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad 103434
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVA MICA
- V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE
- 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
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCESSE AUTO / PIETONALE

Consiliul Municipal
Baia Mare
Vizat spre schimbare
Anexa la HCL nr. 261/2024
Arhitect Șel
2024.05.20/2024

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andreea
TOTH
Arhitect cu drept de semnatura



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	74,00	3,30	340,00	15,17
2.	Zona verde - teren liber de constr.	2187,00	96,70	1801,00	80,37
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	100,00	4,46
Total suprafata zona de studiu		2241,00	100,00	2241,00	100,00
P.O.T. parcela		10%		40%	
C.U.T. parcela		0,1		1,2	

Nr. crt.	NUME PROPRIETAR	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	POP ALEXANDRU GHEORGHE POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata	anexa - 32mp edificata in 2018
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	curti constructii	anexa - 42mp edificata in 2019
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		2241			

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA
loc. BAIA MARE, str. Traian Demetrescu, nr. 20

PROIECT NR. 320

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE
DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG
loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr.20

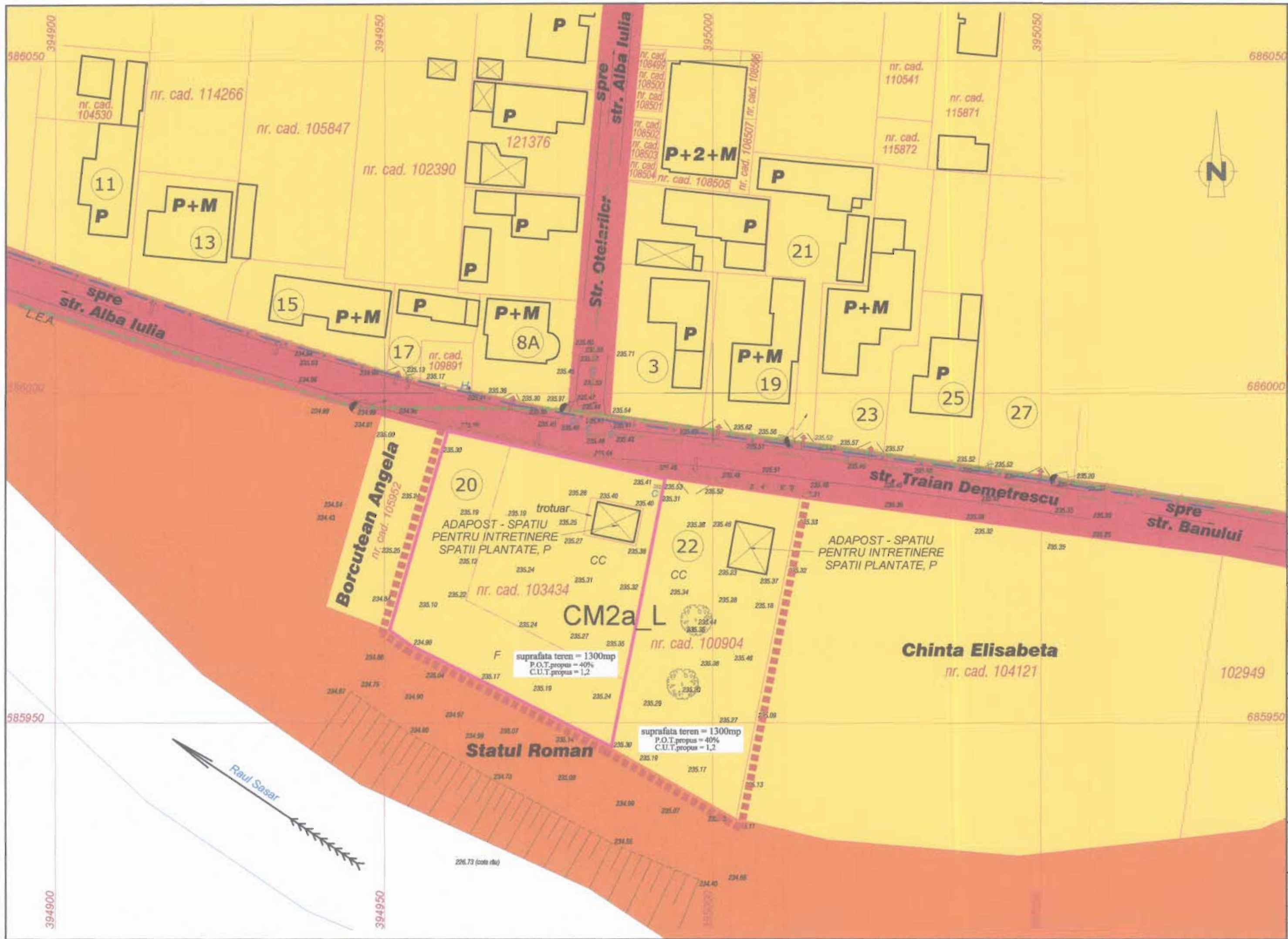
FAZA P.U.Z.

REGLEMENTARE

PLANSĂ U03

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHIHOME S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		DATA 06/2020



PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad. 103434
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA PRINCIPALA
- ACCESSE AUTO / PIETONALE

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC - STRADA VIILOR
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PRIMARIEI BAIA MARE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre schimbare
Anexa la HCL nr. 361/2021
Arhitect Sol
Data 08.05.2021

ORGANUL MUNICIPIULUI
DIN BAIA MARE
5236
Krisztina An.
TOTH



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	74,00	3,30	340,00	15,17
2.	Zona verde - teren liber de constr.	2167,00	96,70	1801,00	80,37
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	100,00	4,46
Total suprafata zona de studiu		2241,00	100,00	2241,00	100,00
P.O.T. parcela		10%		40 %	
C.U.T. parcela		0,1		1,2	

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	ST teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	POP ALEXANDRU GHEORGHE POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata	anexa - 32mp edificata in 2018
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	curti constructii	anexa - 42mp edificata in 2019
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU			2241		

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA
loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr. 13

PROIECT NR. 320

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE
DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG
loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr. 20

FAZA P.U.Z.

PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR

PLANSĂ U05

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTTH Krisztina		06/2020

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA

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



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de baza în aplicarea P.U.Z., ale cărui 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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

Legea 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

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 siguranta la foc a constructiilor



DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia 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 **CM2a_L - subzona cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+1E, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului** 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 IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere cadastrale **103434 și 100904** :

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietate privată - Chința Elisabeta
- la sud: Statul Român
- vest: proprietate privată - Borcutean Angela
- la nord: strada Traian Demetrescu

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- 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;
-

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

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

Pentru zona reglementată s-au identificat două grupe de funcțiune:

- locuire **CM2a_L**
- Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice **V1a**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

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



SECȚIUNEA 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 |

SECȚIUNEA 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 V1a IN CM2a

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

CM2a_L - subzona cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+1E, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală în regim de înălțime P+1E
- **funcțiuni secundare:** anexe gospodărești, garaje, echipare edilitară în regim de înălțime parter

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+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;

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

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

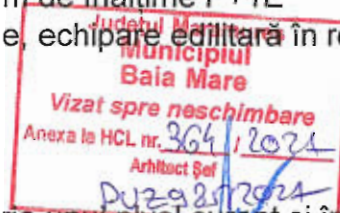
- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.
- parcelarul existent se menține, nu se pot face face divizări.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** spre strada Traian Demetrescu **se vor alinia la 5,00 m**, dar se pot retrage față de acesta, nu se acceptă avansare față de aliniere, doar retrageri;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale:
 - **3,00m** față de limita de proprietate **est** pentru clădirile principale, clădirile anexă se pot apropia până la **1,00m** dacă nu depășesc cota de +2,20m - cota streșinii
 - **3,00m** față de limita de proprietate **vest** pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 100904



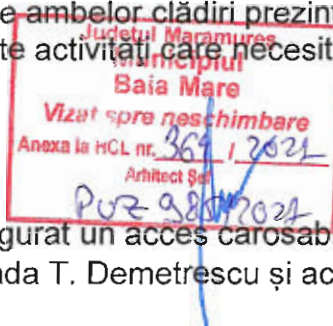
PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

- **9,80m** față de limita de proprietate vest pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 103434

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **9,90m**;
- 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 sau chiar alipirea.



ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m
- Se vor realiza racordurile necesare între strada T. Demetrescu și accesul 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 7,00m, iar la coamă 13,00m;
- regimul de înălțime max a clădirilor cu funcțiunea de locuire individuală va fi de P+1E
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;

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 Traian Demetrescu și strada Oțelarilor;
- 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.

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 în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

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 30% 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 10% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre strada publică - strada Traian Demetrescu - a terenurilor cu garduri transparente dublate cu garduri din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri ușoare de maxim 2,20m, dublate cu vegetație

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. Maxim 40%

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

- C.U.T. Maxim 1,2



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ACTIVITĂȚI V1a ÎN CM2a

V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI 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: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI 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. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor respecta prescripțiile din Legea 107/1996

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ART. 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- nu este cazul

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu este cazul



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va întreține culoarul de protecție a râului Săsar pentru a avea acces la râu în caz de intervenții majore

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- nu se va îngrădi culoarul de protecție a râului Săsar

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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

