

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. 248/2022

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN UTR A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului, F.N., inițiatori: Achim Florin Călin și Corcalciuc Călina Alexandra Cristina

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MARȚI 31 MAI 2022

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 269/2022;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. ;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef -Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN UTR A 1 b ÎN ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului, F.N., identificat cu CF 124345 Baia Mare, nr. cad. 124345, CF 124346 Baia Mare, nr. cad. 124346, proiect nr. 409/2021, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU, inițiatori: Achim Florin Călin și Corcalciuc Călina Alexandra Cristina;
- Solicitarea domnului Achim Florin Călin cu domiciliul în municipiul Baia Mare, bulevardul înregistrată la nr. 1.

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 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, 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. 26 din 16.11.2021.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN UTR A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului, F.N.,
- 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 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 pentru "MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN UTR A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului, F.N., identificat cu CF 124345 Baia Mare, nr. cad. 124345, CF 124346 Baia Mare, nr. cad. 124346, proiect nr. 409/2021, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU, inițiatori: Achim Florin Călin și Corcalciuc Călina Alexandra Cristina, 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 informarea și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezentă 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; ✓
 - ;
 - ;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Hodorogea Bogdan
Președinte de ședință



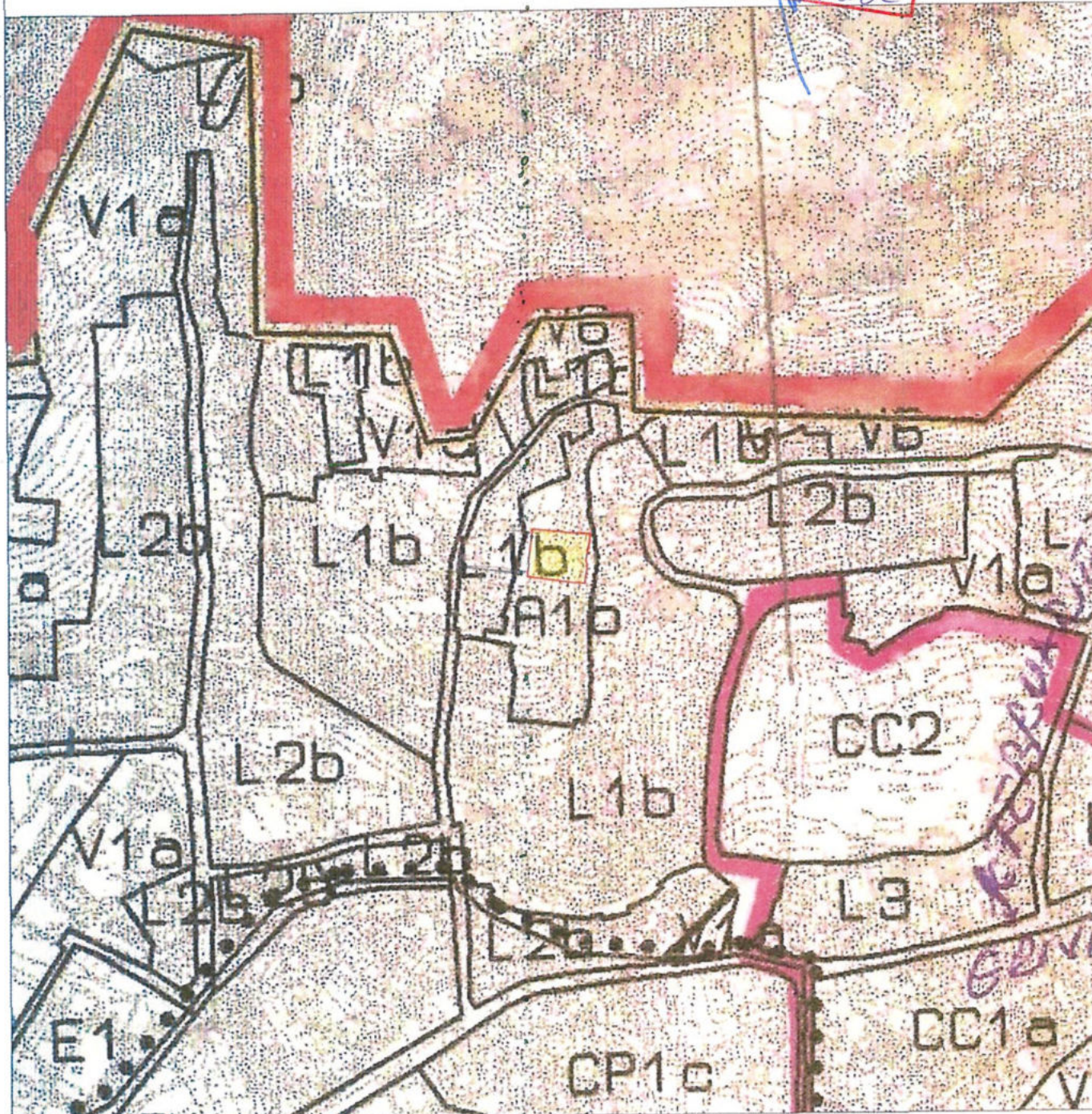
Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	21
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	4

PLAN DE INCADRARE IN UTR

SCARA 1:5000

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la PCL nr. 246 / 2022
Arhitect Șef
PUZ 993 / 2022



Data: 31.03.2021

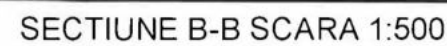


Teren studiat



Sirou Individual
De arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
C.I.F. 21122095

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
				Initiatori: ACHIM FLORIN - CĂLIN ȘI 409/2021	pr. nr.
				Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN U.T.R. A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE	faza. P.U.Z.
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Amplasament: Baia Mareș lansa:	pl.nr.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu		1:2000	Titlu p PLAN INCADRARE IN ZONA	A01
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun				
Desenat	"				

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTAINDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 20%, CUT propus= 0.4 , GO = 40%, ZV =60 %



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				<u>Initiatori:</u> ACHIM FLORIN - CĂLIN și CORCALCIUC CĂLINA - ALEXANDRA - CRIN
	Specificatie	Nume	Semnatura	<u>Titlu proiect:</u> ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN U.T.R. A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE
	Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu		<u>Amplasament:</u> Bala Mare Maramu
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun		scara: 1:500	<u>Titlu planșă:</u> PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE DE MOBILARE
Desenat				

PLAN DE SITUATIE

a imobilului cu nr. cad. 124345 si 124346, inscrise in nr. C.F. 124345 si 124346 - Baia Mare
UAT Baia Mare
Localitatea Baia Mare, alea Plaiului (intravilan)

Scara 1:500

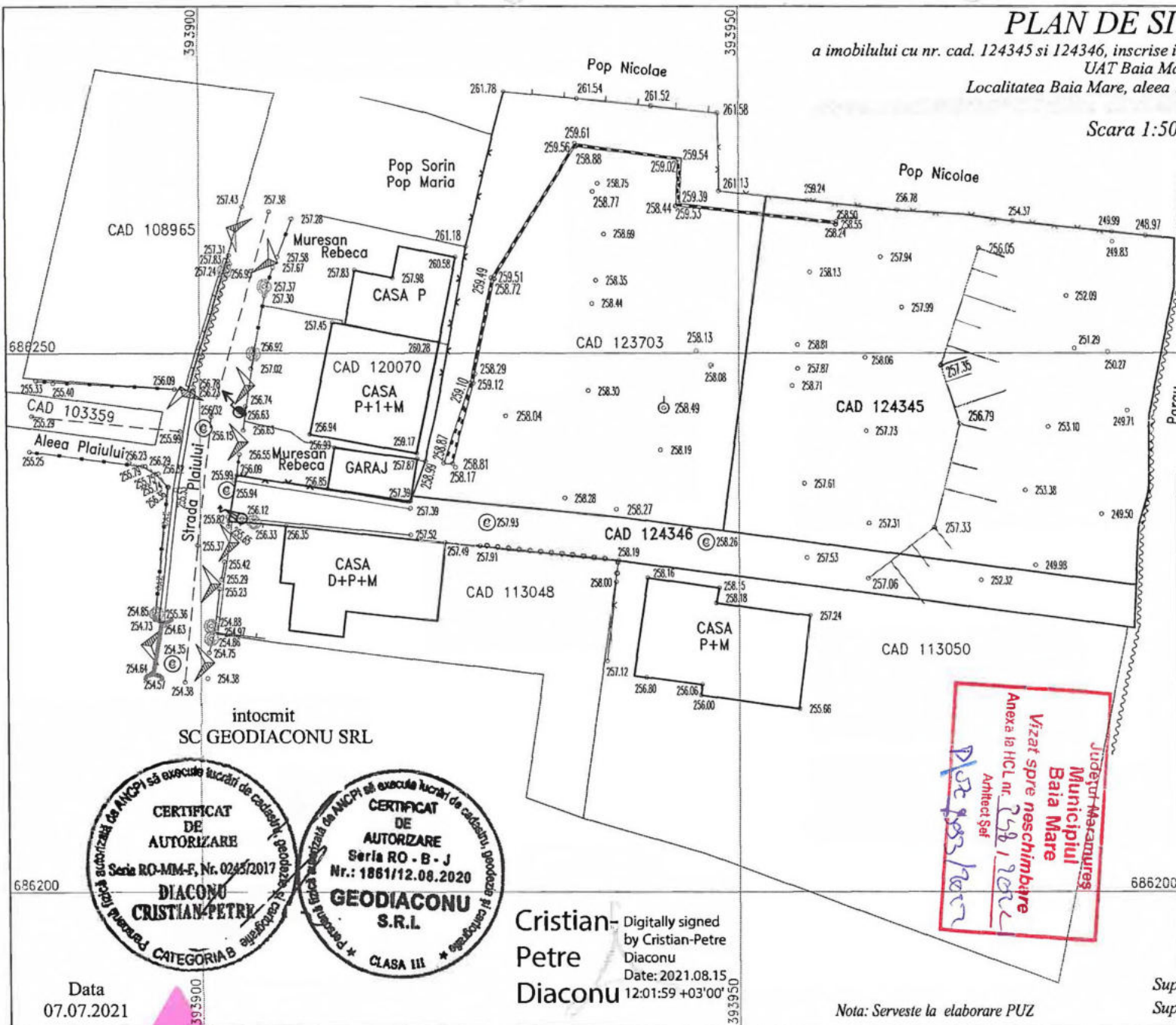


61212/21.09.2021
PV 1335/21.09.2021

Camelia Mariana Zugravu
Semnat digital de Camelia Mariana Zugravu
Data: 2021.09.21 13:20:10 +03'00'

Legendă

- Punct baza GPS - B1
- Limita numer cadastral studiat
- Limita numer cadastral invecinat
- Gard din plasa de sarma
- Gard din lemn
- Gard viu
- Gard din fier
- Gard din beton
- Conducta aeriana de gaz
- Zid de sprijin
- Parau
- Stalp din beton pentru electricitate
- Panou electric
- Camin vizitatie
- Camin gaz
- Taluz
- Tub/podet
- Acces



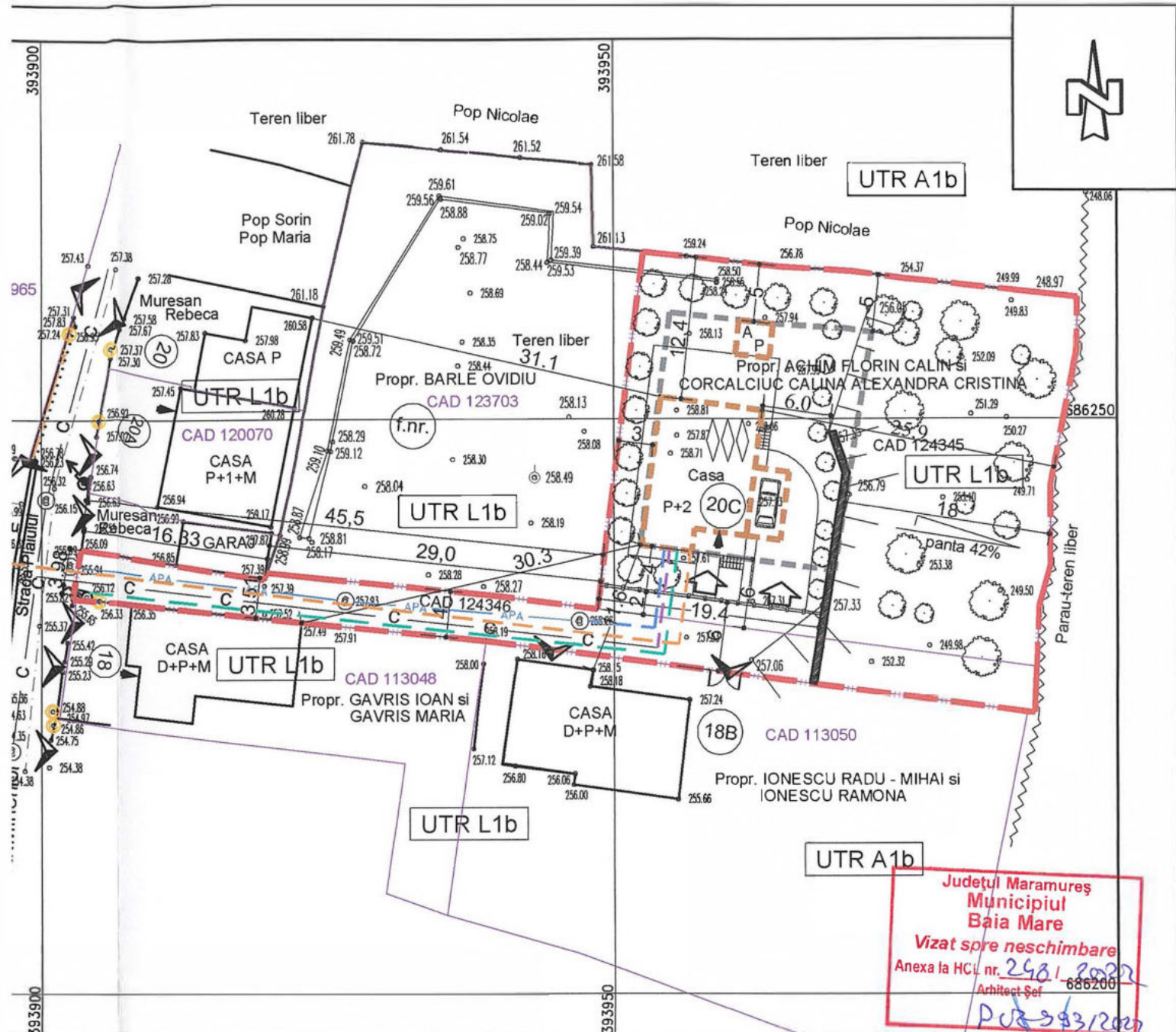
intocmit
SC GEODIACONU SRL



Cristian-Petre Diaconu
Digitally signed by Cristian-Petre Diaconu
Date: 2021.08.15 12:01:59 +03'00'

Nota: Serveste la elaborare PUZ

Suprafata studiata pe nr. cadastrale = 1554 mp
Suprafata totala studiata = 4000 mp



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 248/1.2022
Arhitect Șef 686206
P. 23/3/2022

RITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

ZONE FUNCTIONALE		mp
teren aflat in proprietatea privata soanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 124345	1220 mp
teren aflat in proprietatea privata soanelor fizice -arabil, intravilan- acces	CAD 124346	334 mp
TOTAL		1554 mp

OPUSI DE OCUPARE A TERENULUI

us= 20%, CUT propus= 0.4 , GO = 40%, ZV =60 %



Sirov individual De arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare C.I.F. 21122094	Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
					Initiatori:	pr. nr.
					ACHIM FLORIN - CĂLIN și CORCALCIUC CĂLINA - ALEXANDRA - CRISTINA	409/2021
					Titlu proiect:	faza.
					ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN U.T.R. A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE	P.U.Z.
Specificatie	Nume	Semnatura		scara:	Amplasament:	pl.nr.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			1:500	Baia Mareș	A05
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun				Titlu rlasa:	
Desenat	"				PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G. **U.T.R. L1b**

PR. NR 409/2021

**Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z.: MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN
U.T.R. A1b ÎN ZONĂ DE LOCUINTE**

Amplasament: BAIA MARE str. Plaiului, Maramureș

Inițiatori:

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

**L 1b - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE
GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, CU REGIM
IZOLAT DE CONSTRUIRE, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI - AVÂND
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+ MANSARDĂ, P+1;**

Zona studiată se află în partea de nord-est a localității și este în aria construibilă cuprinsă în P.U.G. Suprafața totală a zonei studiate este de 1554 mp.

Caracterul zonei limitrofe : ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți – având înălțimea maximă P+mansardă, P+1.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt identice funcțiunii principale dezvoltate în zonă și se subordonează caracteristicilor stabilite prin P.U.G. acestui U.T.R. - L1b.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu D/S+ P + 1E

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D/S+ P + 1E cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;



- regimul de construire va fi numai izolat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este $P + 1E$;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

L 1b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

L 1b - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal



obținută printr-o trecere de minim 3,5 m.

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate comuna a riveranilor, conform extrasului CF).

- **L 1b** - clădirile se vor retrage de la limita de proprietate față de drumul de acces cu o distanță de minim 6.0 metri.

- Alinierea gardului parcelei studiate față de aliniament va fi al 2.0 m, și va păstra o distanță de minim 6,0 m față de gardul proprietății dinspre sud, pe o lungime de 19,4 m.

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

L 1b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterala vestica a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri; Față de limita estica, se va respecta o retragere de minim 18 m, impusă de taluzul cu panta accentuată. Acesta se va amenaja doar cu plantații/sistematizări de teren care stabilizează versantul.

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

L 1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:

L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5 metri lățime;

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

L 1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

L 1b - înălțime maximă admisibilă la cornișe – 7,0 metri (D/S+ P + 1E).

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;

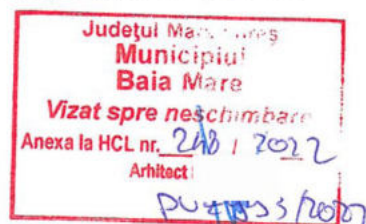
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

L 1b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea



clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

L 1b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

L 1b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

L 1b - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 20%

Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 0.4

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 40%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 60%

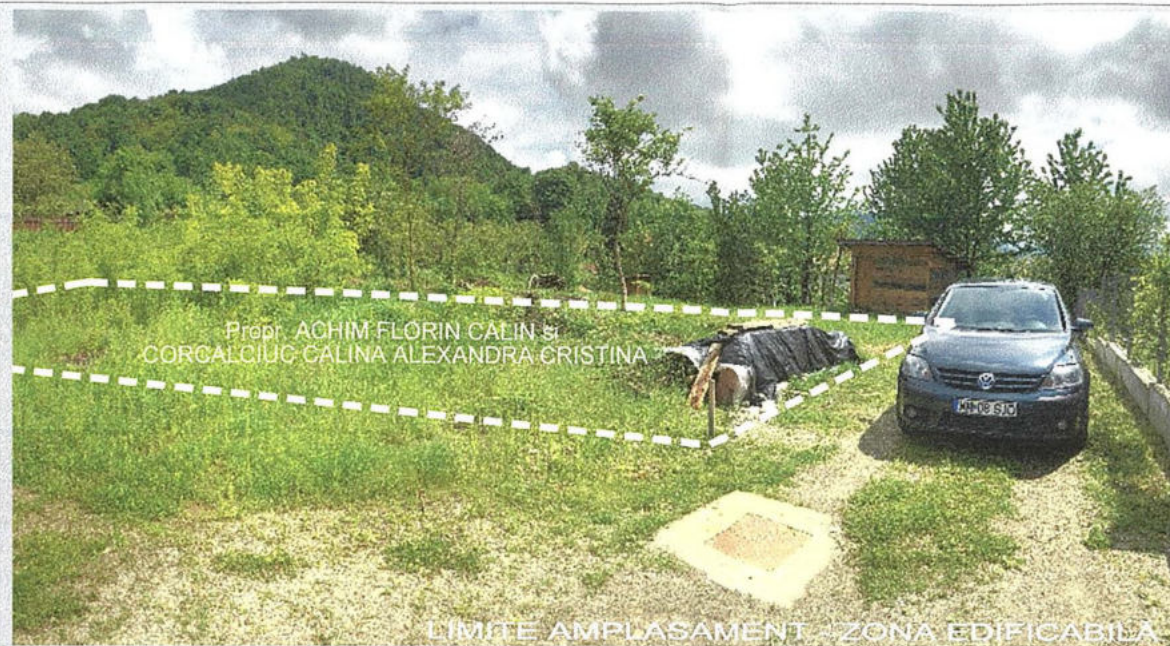
ÎNTOCMIT:

Arh. Oksana FLORESCU



Arh. Oxana N. CRĂCIUN





LIMITA AMPLASAMENT - ZONA EDIFICABILA



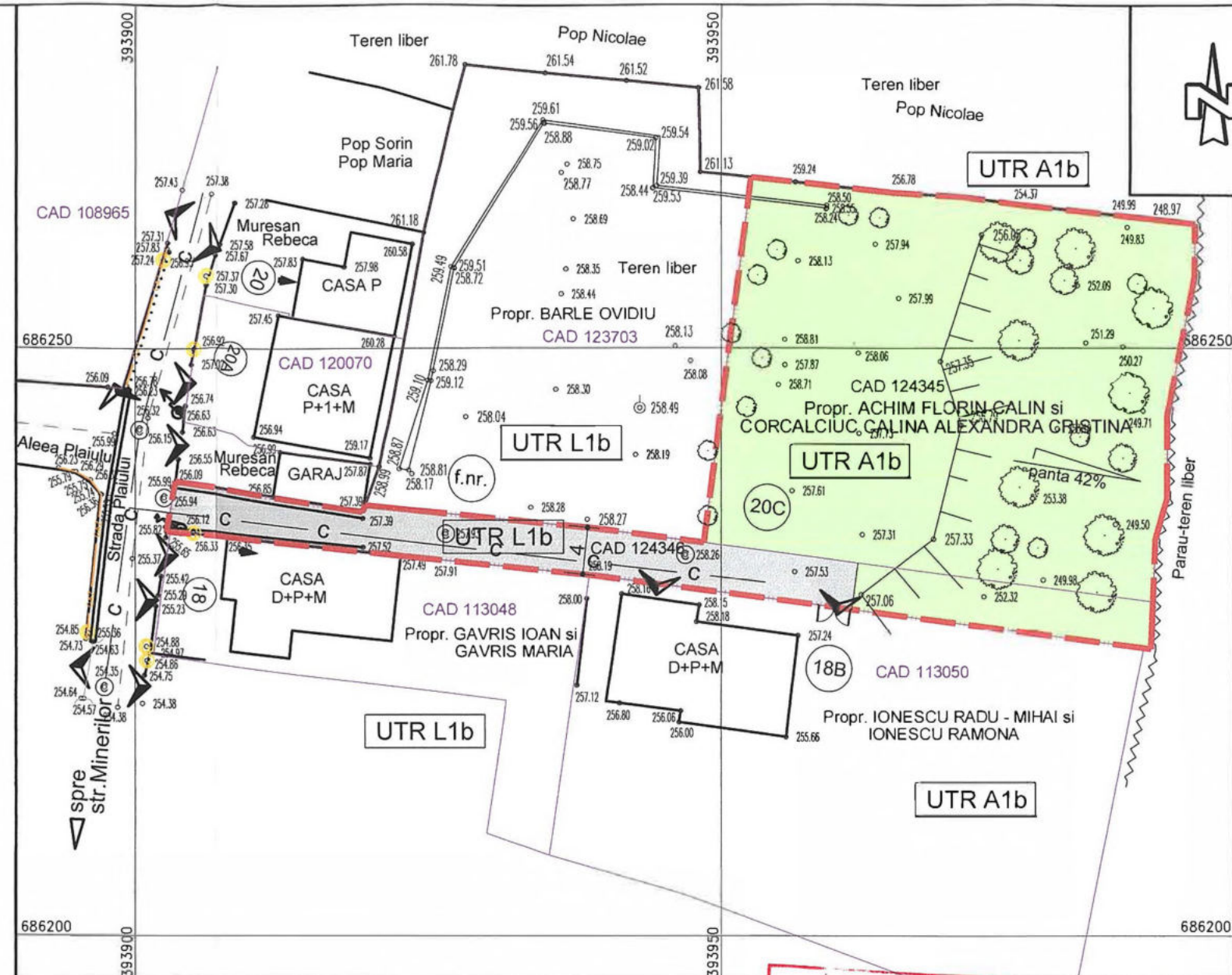
VEDERE ACCES DINSPRE STR. PLAIULUI



VEDERE ACCES SPRE STR. PLAIULUI



VEDERE SPRE ZONA CU PANTA 42%



BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 124345	1220 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice -arabil, intravilan- acces	CAD 124346	334 mp
3	TOTAL		1554 mp

Maramures
Municipiul
Baia Mare
Vizat de neschimbare
Anexa la hot. nr. 248/10.02.2017
Arhitect Ștef

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
000220
0
Ieta
Arhitect cu drept de semnatura



Legendă

- Limita zonei studiate
- Teren liber - faneata
- Drum de acces
- UTR L1b Zona de locuinte UTR L1b
- UTR A1b Zona UTR A1b
- Limita numar cadastral studiat
- Punct baza GPS - B1
- Limita numar cadastral invecinat
- Gard din plasa de sarma
- Gard din lemn
- Gard viu
- Gard din fier
- Gard din beton
- C Retea subterana canalizare
- Conducta aeriana de gaz
- Zid de sprijin
- Parau
- Stalp din beton pentru electricitate
- Taluz
- Panou electric
- Tub/podet
- Camin vizitare
- Camin gaz
- Acces

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
				Initiatori:	ACHIM FLORIN - CĂLIN și CORCALCIUC CĂLINA - ALEXANDRA - CRISTINA
				pr. nr.	409/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN U.T.R. A1b IN ZONA DE LOCUINTE
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Amplasament:	P.U.Z.
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			Titlu plansa:	SITUAȚIE EXISTENTA
Desenat	"		1:500		pl.nr. A02
					DISFUNCȚIONALITĂȚI