



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din activitati agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81, jud. Maramures, inițiator: Bancoș Andrei Ionuț

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2025,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 39087 din 16.07.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic „Schimbare de funcțiune din activitati agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81, județul Maramureș, identificat prin C.F.nr. 121267 Baia Mare cu nr.cad. 121267

Proiect nr. 385, elaborator: S.C. ARHIHOME S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Krisztina Andrea Toth, inițiator: Bancoș Andrei Ionuț

Solicitarea domnului Bancoș Andrei Ionuț, cu domiciliul în loc. Baia Mare, str. Marasesti, nr 8/16B, în calitate de proprietar, înregistrată cu 39087 / 15.07.2025.

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. 12 din 07.07.2025
- Raportul de specialitate nr. 39087 din 16.07.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Schimbare de funcțiune din activitati agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81, 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 comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

- Art. 139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din activitati agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81, județul Maramureș, identificat prin CF.nr. 121267 Baia Mare cu nr.cad. 121267
- 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 - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 - Bancoș Andrei Ionuț, cu domiciliul în loc. Baia Mare, str. Marasesti, nr 8/16B
 - Direcția Generala Dezvoltare Publica
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator**Dăncuș Ioan Doru****Primarul Municipiului Baia Mare****Contrasemnat pentru legalitate****Gligan Vasile Cameliu****Secretar general al Municipiului Baia Mare**



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. / .2025

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81., județul Maramureș, inițiatori: Bancoș Andrei Ionuț

Examinând :

- Solicitarea domnului Bancoș Andrei Ionuț, cu domiciliul în loc Baia Mare, str. Marasesti, nr. 8/16B, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 39087 / 15.07.2025
- Avizul Arhitectului Șef nr. 12 din 07.07.2025.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 15 din 01.10.2024.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81, județul Maramureș, 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";

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR A1a- Activități productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale mari

Categoria de folosință conform CF: arabil.

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUZ, având ca obiectiv schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante în locuire individuală

Funcțiuni propuse :

UTR L2- locuinte individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

PROPUN

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din activitati agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81, județul Maramureș, Proiect nr. 385, elaborator: S.C. ARHIHOME S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Krisztina Andrea Toth, 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.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

Primarul Municipiului Baia Mare

Dăncuș Ioan Doru





MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 39087 din 16.07.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic „**Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81, județul Maramureș.

Proiect nr. 385, elaborator: SC ARHIHOME S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Krisztina Andrea Toth

Inițiator: Bancoș Andrei Ionuț

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1240 din 07.08.2024 cu valabilitate până la 07.08.2026
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 12 din 07.07.2025 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul Municipiului Baia Mare, fiind delimitat la Nord, Sud și Vest de proprietăți private și la Est de cale de acces din str. Vrancei
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **700 m²**

Funcțiunea propusă a terenului:

U.T.R. L2- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

Inițiatori: Bancoș Andrei Ionuț

Proiect nr. 385, elaborator: S.C. ARHIHOME S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Krsztina Andrea Toth

Zona de studiu cuprinde terenul care au generat PUZ identificat prin C.F.nr. 121267 Baia Mare cu nr.cad. 121267

Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat în municipiului Baia Mare în **UTR A1a-** Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse

- locuință individuală

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR L2- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

UTILIZĂRI ADMISE

funcțiunea principală:

- locuințe individuale cu regim de construire izolat .
- locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii libere.

funcțiunea secundară:

- funcțiuni complementare – filigorii, împrejurimi, parcuri la sol, garaje, anexe, cu excepția celor pentru creșterea animalelor

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață nu depășește 200mp ADC și care nu generează transporturi grele;
- 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 reconstruiți, extinderi ale clădirilor numai în cazul respectării POT-ului existent
- se admite mansardarea clădirilor în limita a 3 nivele.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibilă, parcela va 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.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea se va alinia la 4,00 m de limita de proprietate față de strada de acces și se poate retrage față de aceasta;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirea se va amplasa în regim izolat și nu va avea dimensiuni planimetrice mai mari de 20,00 metri pe nicio latură, se va respecta distanța de siguranță dintre clădiri aflate pe parcele diferite prevăzute în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118/25 (tabel2.2.2)
- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,00 metri
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 5,00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/25 (tabel2.2.2)
- distanța minimă dintre clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau drum de servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare
- pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- minim 3 loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis P+2E

- Înălțimea maximă a clădirilor 9,00m - la cornișă
- Înălțimea maximă a clădirilor 12,00m - de la terenul sistematizat până la coama construcției

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noii clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple spre teren
- volumul construit va fi simplu 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 decorative, plăci cu cărămidă, piatră, lemn;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului 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 care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei
- pentru învelitori se va utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri cu vegetație intensivă.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.
- Acoperișurile vor avea o pantă minimă de 45 grade și se vor realiza în 2 sau 4 ape în așa fel încât pantele acoperișurilor să aibă orientarea nord – sud cu posibilitatea de a amplasa panourile solare în planul acestora.

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori în proprietate
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m dublate cu gard viu, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 2,00m dublate cu vegetație.
- Construirea gardurilor spre străzi se va realiza cu un soclu de maxim 0,30m.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă

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

- P.O.T. Maxim 35%

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

- C.U.T. Maxim 1

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe

individuale și cuplate. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ionce Mirela



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 29227 din 16.07.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante A1a în locuire individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81, județul Maramureș.

- Inițiatori: Bancoș Andrei Ionuț
- Proiect: 385
- Elaborator: SC ARHIHOME S.R.L
- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Krisztina Andrea Toth

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere 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 Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”:

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 30.05.2025 privind consultarea documentației și formularea observațiilor.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. în perioada 30.05.2025-15.06.2025, la adresa de email urbanism@baimare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 29227/28.05.2025.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

- NU A FOST CAZUL

3. Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:

- NU A FOST CAZUL

Arhitect Șef
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela

A close-up photograph of a piece of white lined paper. The paper has horizontal blue lines and a single vertical red margin line on the left side. In the lower-left quadrant, there is a handwritten signature in dark ink that appears to be 'M. J. J.'. In the lower-right quadrant, there is a large, handwritten checkmark in dark ink. The paper is slightly wrinkled and shows some minor discoloration.