

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zonă de locuințe – UTR "L"
Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative.
Funcțiuni admise cu condiționări: Anexe, filigrori

Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S_Ft"
Funcțiuni admise: instituții și servicii de interes public, unități de învățământ, asistență socială, activități comerciale, profesionale și economice.
Funcțiuni admise cu condiționări: Parter cu funcțiuni terțiare și locuințe la nivel superior.

Subzonă de spații verzi amenajate – "S_Va"
Funcțiuni admise: alei de acces, amenajări peisagere, de agrement și loisir.
Funcțiuni admise cu condiționări: Filigrori

Indicadori urbanistici generali - pentru toată zona reglementată
Procent maxim de ocupare a terenului (POT) = max. 35%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) = max. 0.9
Înălțime maximă la strășină: 9 m
Înălțime maximă la cornă: 12 m

Regim maxim de înălțime: max. 3 niveluri supraetereane
Configurări posibile: S+P+1E+M(ER) sau D+P+1E(M)

Suprafață minimă de spații verzi /parcelă:

UTR "L": minimum 40% ;
S_DS: minimum 20% ;
S_Va: minimum 80%

Retrageri minime obligatorii:

Retragerea minimă față de aliniament: min.3 metri.
Retragerea minimă față de limitele laterale: min. 3 metri
exceptie construcții S_Ft cu retragere min. 6 m față de limita parcelor cu destinație de locuire.
Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 metri.

Circulații și accese

Se admite prelungirea și lărgirea străzilor propuse în vederea realizării de conexiuni cu vitorele dezvoltări urbane stabilite prin documentații de reglementare urbanistică.
Stratul de uzură se poate realiza uniform pe întreg profilul străzilor, fără a mai necesita borduri ori alte elemente care creează diferențe de nivel, dar cu marcaje de delimitare a circulațiilor auto și pietonale.
Referitor la circulații pietonale, se recomandă delimitarea acestora atât prin marcaj cât și prin amplasarea stălpilor de protecție sau alte elemente asemenea, pentru evitarea parcurii neregulamentară peste zonele pietonale.

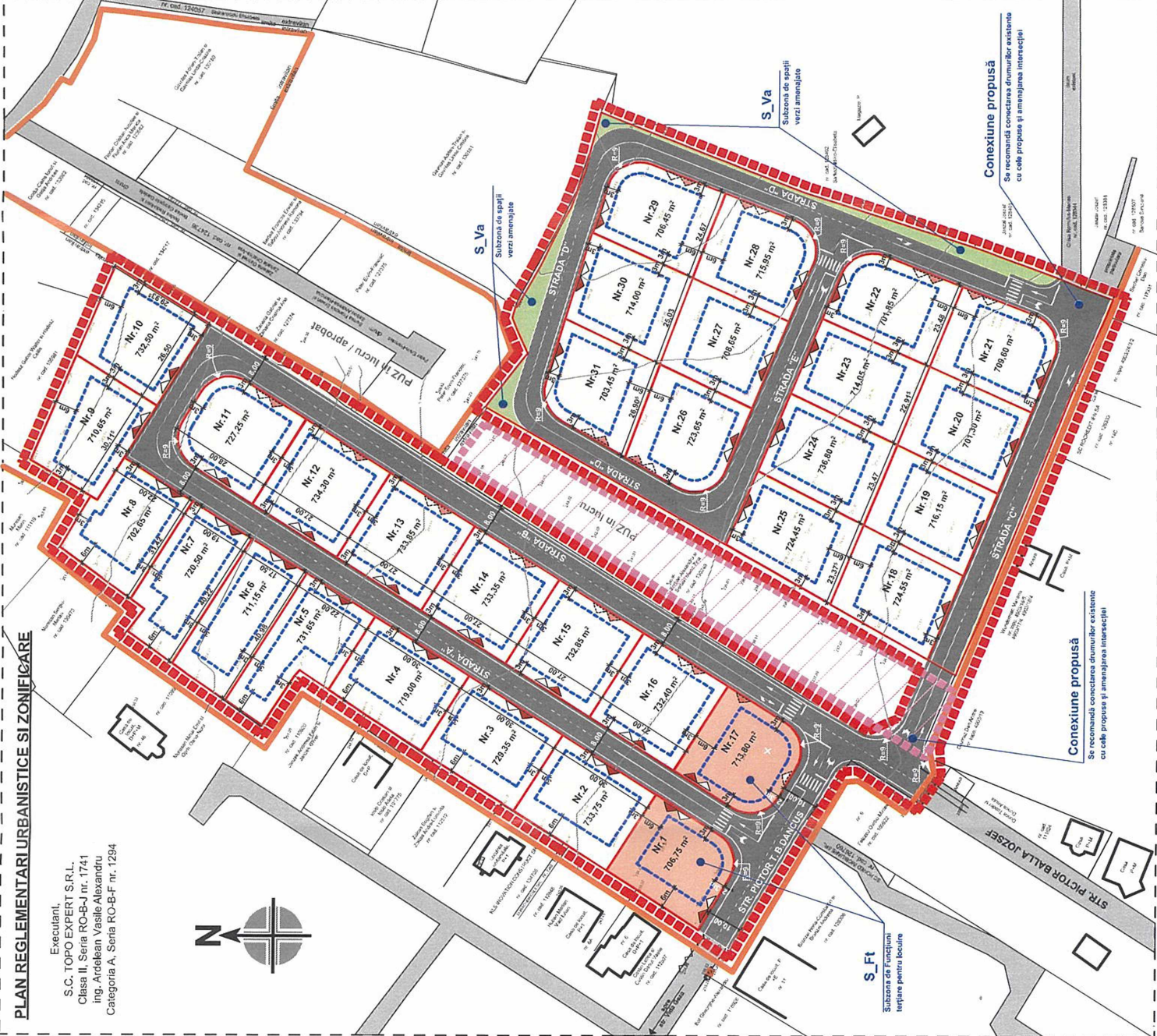
Toate străzile vor fi prevăzute cu pantă de scurgere de 1.5% spre rigolele de colectare a apelor meteorice, amplasate pe mijlocul drumului, între sensurile de deplasare.

Pentru parcelele cu front la 2 străzi se admite realizarea unui acces secundar, auto și pietonal.

Toate străzile vor fi amenajate și echipate cu semne de circulație corespunzătoare legislației în vigoare.
Se recomandă transferul în domeniul public a terenurilor destinate circulațiilor carosabile și pietonale.
Pentru toate tipologiile de construcții și amenajări, se va asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu, conform normativelor specifice traficului greu.
Parcelile și garajele private vor fi amenajate exclusiv în interiorul incintelor, fiind interzisă staționarea autovehiculelor în zona căilor de circulație publică.

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ZONIFICARE

Executant:
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B, nr. 1741
Ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categorie A, Seria RO-B-E nr. 1294



EXEMPLIFICAREA SUPRAFETELOR DE INTERES

Suprafața cedată pentru amenajare spații verzi publice = 556.96 mp
Suprafața reglementată de spații verzi private (min.40% din suprafața fiecărei parcele) = min. 40% x 22.306.49 mp = 8.922.57 mp
Total suprafață spații verzi = minimum 9.479.53 mp

Suprafața cedată pentru largire drumuri existente = 765.99 mp
Suprafața cedată pentru crearea de noi drumuri = 5.483.56 mp
Suprafața cedată pentru circulații = 8.249.55 mp
Total suprafață circulații propuse = 8.219.20 mp = 26.44%
(Include toate circulațiile propuse în zona studiată)

Suprafața totală a terenurilor reglementate, de interes public
(spații verzi publice, circulații, terenuri destinate funcțiilor terțiare) =
556.96 mp + 6.249.55 mp + 1.420.56 mp = 8.227.07 mp

Suprafața terenuri reglementate pentru construire locuințe
= 20.885.93 mp

PARCELE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata din CF. [mp]
103023 - Baia Mare	103023	2700
119050 - Baia Mare	119050	4296
106722 - Baia Mare	106722	1000
108728 - Baia Mare	108728	155
110813 - Baia Mare	110813	1000
115930 - Baia Mare	115930	1450
115936 - Baia Mare	115936	1450
115937 - Baia Mare	115937	1450
115919 - Baia Mare	115919	1450
119042 - Baia Mare	119042	3569
119056 - Baia Mare	119056	3569
119054 - Baia Mare	119054	3569
119040 - Baia Mare	119040	3455

SUPRAFAȚA PROPUSĂ SPRE REGLEMENTARE
29.113 mp = 93.66% din suprafața totală studiată
Alte terenuri studiate = 1.969.65 mp (au fost luate în studiu pentru propunere de sistematizare a circulației în interesul tuturor proprietarilor din zonă.)

SPECIFICARE	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafața totală a zonei studiate	31.082,65 mp	31.082,65 mp
Suprafața terenuri RONEE destinate pentru construcții de locuințe	0,00 mp	20.885,93 mp
Suprafața terenuri RONEE destinate pentru construcții cu funcțiuni terțiare locuiri	0,00 mp	1.420,56 mp
Suprafața terenuri RONEE, destinate pentru circulații auto pietonale, servicii de trecere	330,55 mp	6.249,55 mp
Suprafața terenuri RONEE, libere și/sau cu spații verzi amenajate	28.782,45 mp	556,96 mp
Suprafața terenuri studiate pentru sistematizare circulații (propunere neapropusă reglementării)	1.969,65 mp	1.969,65 mp
TOTAL	31.082,65 mp	31.082,65 mp

LEGENDĂ:

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INTRAVILAN
	ZONE STUDIATE PRIN PUZ
	LIMITA PARCELE EXISTENTE
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CIRCULAȚII EXISTENTE
	CIRCULAȚII PROPUSE
	SUPRAFAȚA CONSTRUIBILĂ / RETRAGERI
	ACCES AUTO / PIETONAL
	ACCES AUTO / PIETONAL

PROIECTANT: SAA SELART PROJECT
Tel: +40 755 806 425
Adresa: Jud. Maramureș, mun. Baia Mare, etr. Culturii, nr.6, ap.22

BENEFICIAR: S.C. RONEE IMOBILIARE S.R.L.
702021

ADRESA OBIECTIV: ZONA VALEA BORCUTULUI (STR. PICTOR T.B. DÂNCUȘ) MUN. BAIĂ MARE, JUD. MARAMUREȘ

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 5 / 24.01.2025
Municipiul Baia Mare
ANEXĂ LA

PROIECT NR.	702021
ADRESA OBIECTIV	ZONA VALEA BORCUTULUI (STR. PICTOR T.B. DÂNCUȘ) MUN. BAIĂ MARE, JUD. MARAMUREȘ
SCALA	1:1000
DATA	04.2025
NUME	
SEMNATURA	
SEF PROIECT	
PROIECTAT	
DESECAT	
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z.	
PLANSĂ NR.	03
REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ZONIFICARE	