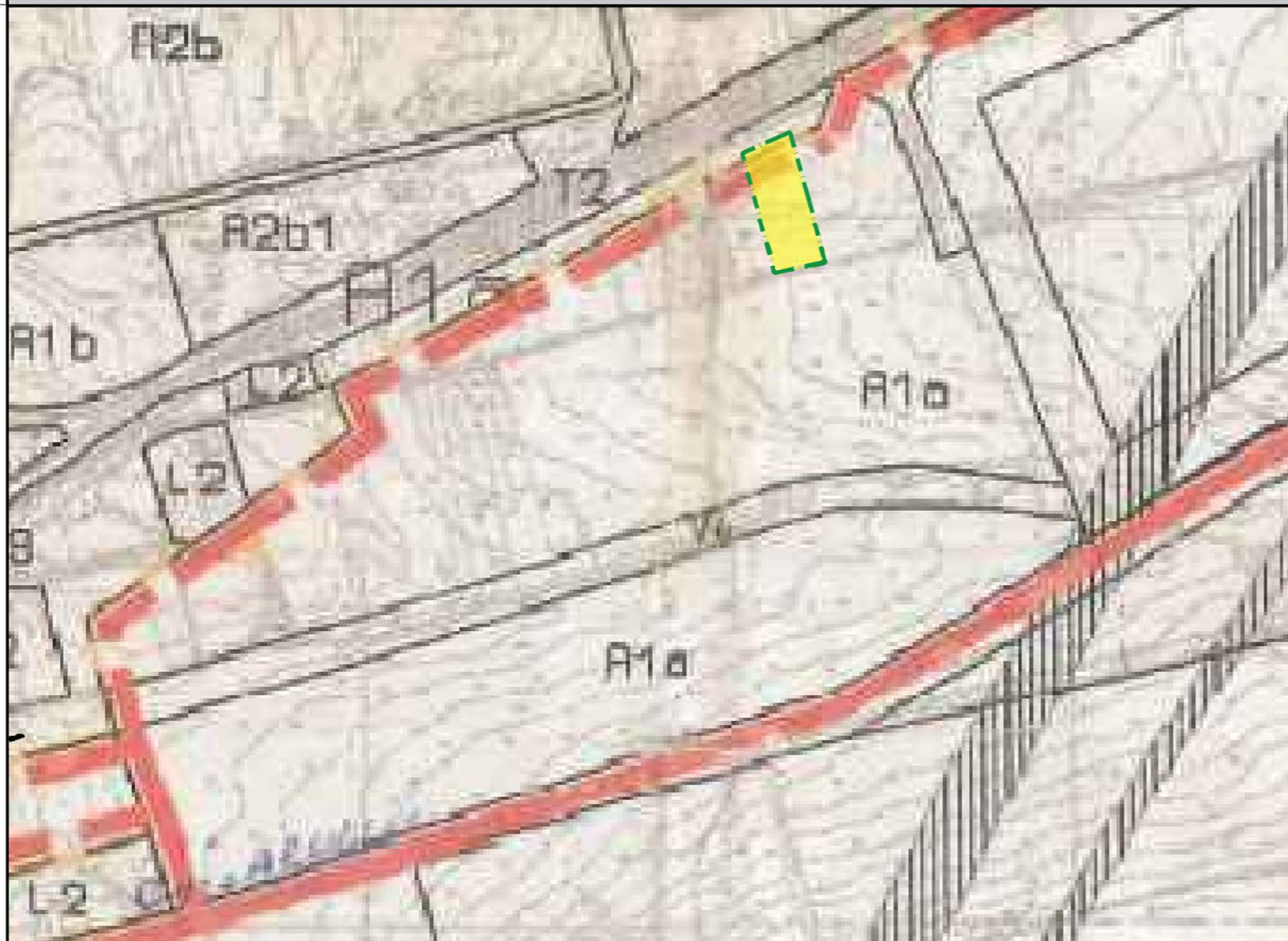


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - P.U.G. APROBAT



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - CADASTRU EDILITAR



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - IMAGINE SATELIT



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - P.U.Z. APROBAT

TEREN AFLAT ÎN PROPRIETATEA PROPRIETARULUI CARE A ÎNIIAT P.U.Z - propus pentru reglementare

Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
 Baia Mare
 C.I.F. RO21122094

Specificatie	Nume	Șemnatura	scara:
Proiectat urb.			1:5000
Intocmit			
Desenat			

Initiator:	S.C. NUTAL IMPEX S.R.L.	pr. nr.	564/2024
Mun. Baia Mare, Str. Mihai Eminescu nr. 93A, Jud. Maramureș			
Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI UTR A1, PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE	faza:	P.U.Z.
Amplasament:	Mun. Baia Mare, Str. Sebeșului nr. 29, Jud. Maramureș	pl.nr.	A01
Titlu plansa:	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ / P.U.G.		



Birou individual de arhitectură OXANA N. CRĂCIUN Baia Mare C.I.F. RO21122094	Cerinta		Initiator: S.C. NUTAL IMPEX S.R.L. Mun. Baia Mare, Str. Mihai Eminescu nr. 93A, Jud. Maramureş	pr. nr. 564/2024	
	 OXANA N. CRĂCIUN nr. de înregistrare în t.n.a. 00238		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI UTR A1, PARCELARE ŞI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINŢE INDIVIDUALE	faza. P.U.Z.	
	Specificatie Proiectat urb. Intocmit Desenat	Nume A A "	Semnatura %	Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Sebeşului nr. 29, Jud. Maramureş Titlu planşa: IMAGINI SITUAȚIA EXISTENTĂ	pl.nr. A02'

Nr. CAD.:	Suprafața:	Adresa imobilului:
107060	7095 mp	Loc. Baia Mare, str. Sebeșului, nr. 29, Jud. Maramureș
Cartea Funciară nr.:	107060 - Baia Mare	U.A.T.:
Proprietari:	SC NUTAL IMPEX SRL	BAIA MARE

- LEGENDA:**
- Limita zonei reglementate
 - Limitele imobilului cuprins în CF 107060- Baia Mare
 - Limită număr cadastral învecinat
 - Acces poartă
 - Construcții existente în vecinătate
 - Nr. poștal
 - Cămin apă
 - Contor gaz
 - Contor curent electric
 - Hidrant
 - Stâlp beton, rețea electrică
 - Gard din plasă de sârmă
 - Limite existente U.T.R./PUZ aprobate
 - Zonă U.T.R. - A1a
 - Rețea energie electrică aeriană existentă - LEA - 0,4 Kv
 - Rețea subterană apă existentă
 - Rețea canalizare existentă
 - Rețea gaz existentă
 - Conductă de apă Dn 800 mm Premo
 - Retragere față de conducta de apă Dn 800 mm Premo 3 m din axul conductei

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ

	ZONE FUNCȚIONALE	UTR-A1
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor juridice - arabil, intravilan - nr. CAD 107060	7095 mp
2	TOTAL	7095 mp

CATEGORIE	ELEMENTE DE POTENȚIAL:	DISFUNCȚIONALITĂȚI:	PRIORITĂȚI
ACCESIBILITATE/CIRCULAȚII	- acces existent la teren, drum asfalt în administrarea municipiului, Str. Sebeșului	- în situația parcelei, nu sunt realizate drumurile de acces la loturi	- stabilirea profilului stradal pentru căile de circulație auto, pietonale și velo, necesare pentru asigurarea accesului la parcelele propuse, respectiv corelarea cu rețeaua de circulație din zonă
ZONIFICARE/UTILIZARE TERENURI / FOND CONSTRUIT EXISTENT	- teren intravilan-liber de construcții, adiacent str. Sebeșului, cu declivitate mică bun pentru construire. - terenuri limitrofe potrivite pentru trasee stradale.	- teren situat în UTR A1, dar aflat în zonă care se dezvoltă preponderent cu locuire individuală.	- valorificarea potențialului terenului și parcelare, mobilarea acestuia conform funcțiunii propuse, de locuire individuală.
SPAȚII PLANTATE/ GRAD DE OCUPARE A TERENULUI	- terenul studiat este liber de construcții - teren cuprins în zonă bună pentru construire, cuprins în perimetrul studiat în P.U.Z Dealul Groșilor cu destinația de locuire.	- teren liber cu categoria de fotosintă înscrisă în C.F. de teren arabil.	- realizarea sistemizării terenului, amenajarea zonelor verzi și a circulațiilor, reglementarea terenului pentru mobilarea cu locuințe și anexe
PROBLEME DE MEDIU/ ECHIPARE CU UTILITĂȚI	In zona străzii Sebeșului, există: - rețea de alimentare cu energie electrică - rețea de canalizare și de alimentare cu apă - rețea de alimentare cu gaz - zona este deservită de serviciile de salubritate locală	- nu există rețele în incinta terenului studiat.	- extinderea rețelelor și detaliera modului de asigurare cu utilități pentru toate parcelele propuse - stabilirea procentului de zone libere plantate și a perdelor de protecție față de circulații/cale ferată
ZONE DE PROTECȚIE INSTITUITE	- terenul nu se află în zonă cu restricții d.p.d.v. sanitar, zone naturale protejate și nici în zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu - față de construcții și culoare tehnice - pe baza normelor sanitare și de protecție a mediului/ ape / arii naturale protejate	- nu este cazul	- mobilarea terenului și zonificarea funcțională a incintei pe baza normelor tehnice, sanitare și de protecție identificate.

PUZ - "Schimbare de funcțiune a zonei în scopul construirii de locuințe individuale", generat de imobilul CL situat în Baia Mare, Str. Sebeșului, f.n. Nr. 539 din 19.12.2019

PUZ - Schimbare de funcțiune a zonei și parcelare teren pentru construire locuințe individuale, str. Sebeșului, fn HCL- Nr.326 din 2020



Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.F. RO2112094

Cerinta		Initiator:	S.C. NUTAL IMPEX S.R.L.	pr. nr.	564/2024	
Titlu proiect:		ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI UTR A1, PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE			faza:	P.U.Z.
Amplasament:		Mun. Baia Mare, Str. Sebeșului nr. 29, Jud. Maramureș			pl.nr.	A02
Titlu planșă:		SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI				
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:			
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun		1:500			
Intocmit	Arh.Oxana N. Craciun					
Desenat	"					

Nr. CAD.:	Suprafața:	Adresa imobilului:
107060	7095 mp	Loc. Baia Mare, str. Sebeșului, nr. 29, Jud. Maramureș
Cartea Funciară nr.:	107060 - Baia Mare	U.A.T.:
Proprietari:	SC NUTAL IMPEX SRL	BAIA MARE

LEGENDĂ:

- Limita zonei reglementate
- Limitele imobilului cuprins în CF 107060- Baia Mare
- Limită număr cadastral învecinat
- Acces poartă
- Construcții existente în vecinătate
- Limite existente U.T.R.
- UTR L1'
- Profile stradale propuse prin PUZ Dealul Groșilor
- Limite edificabile propuse
- Sugestie de parcelare
- Nr. poștal
- Cămin apă
- Stâlp beton, rețea electrică
- Gard din plasă de sârmă
- Sugestie de mobilier
- Regim de înălțime maxim: S/D+P+1E+M/Er
- Acces propus în incintă
- Rețea energie electrică aeriană existentă - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă existentă
- Rețea canalizare existentă
- Rețea gaz existentă
- Conductă de apă Dn 800 mm Premo
- Retragere fața de conductă de apă Dn 800 mm Premo 3 m din axul conductei

CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE

ZONA FUNCȚIONALĂ	FUNCȚIUNE/UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ mp
LOCUIRE	LOT 1	694.5
	LOT 2	715.3
	LOT 3	619.5
	LOT 4	605.7
	LOT 5	619.5
	LOT 6	602.4
	LOT 7	617.6
	LOT 8	600
	LOT 9	670.2
	LOT 10	756.3
CIRCULAȚII	ALEI de acces în front secundar	439.1
	Teren afectat de circulații publice prevăzute în PUZ Dealul Groșilor	154.9
TOTAL		7095

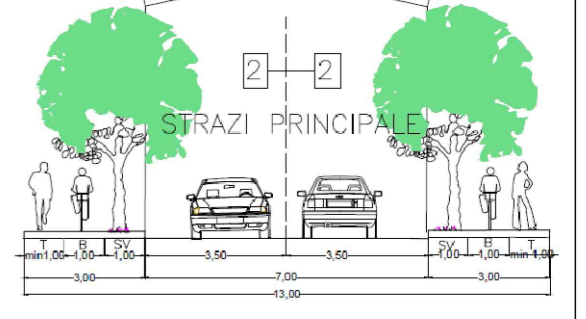
BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ

ZONE FUNCȚIONALE		UTR-A1
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor juridice - arabil, intravilan - nr. CAD 107060	7095 mp
2	TOTAL	7095 mp

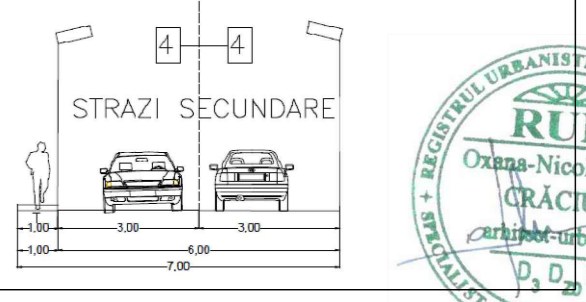
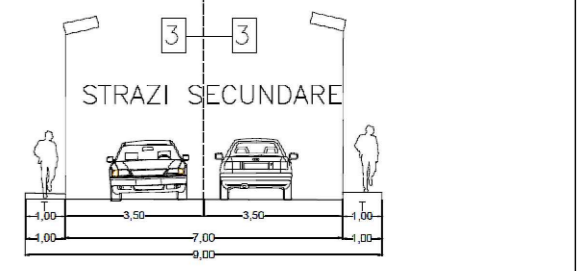
INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI
 POT propus= 35%, CUT propus= 1.2, GO = 60%, ZV = 40%

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - UTR L1' - LOTURI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Nr crt	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	6501	91.6	Suprafete constructii /P.O.T. Spatii verzi amenajate in incinta/ZV Circulatii si platforme in incinta TOTAL	2275.4 2600.4 1625.2 6501	35 40 25 100.0
2	Teren afectat de circulații propuse	594	8.4	Coefficient de utilizare a terenului /C.U.T.		1.2
3	TOTAL	7095	100.0			



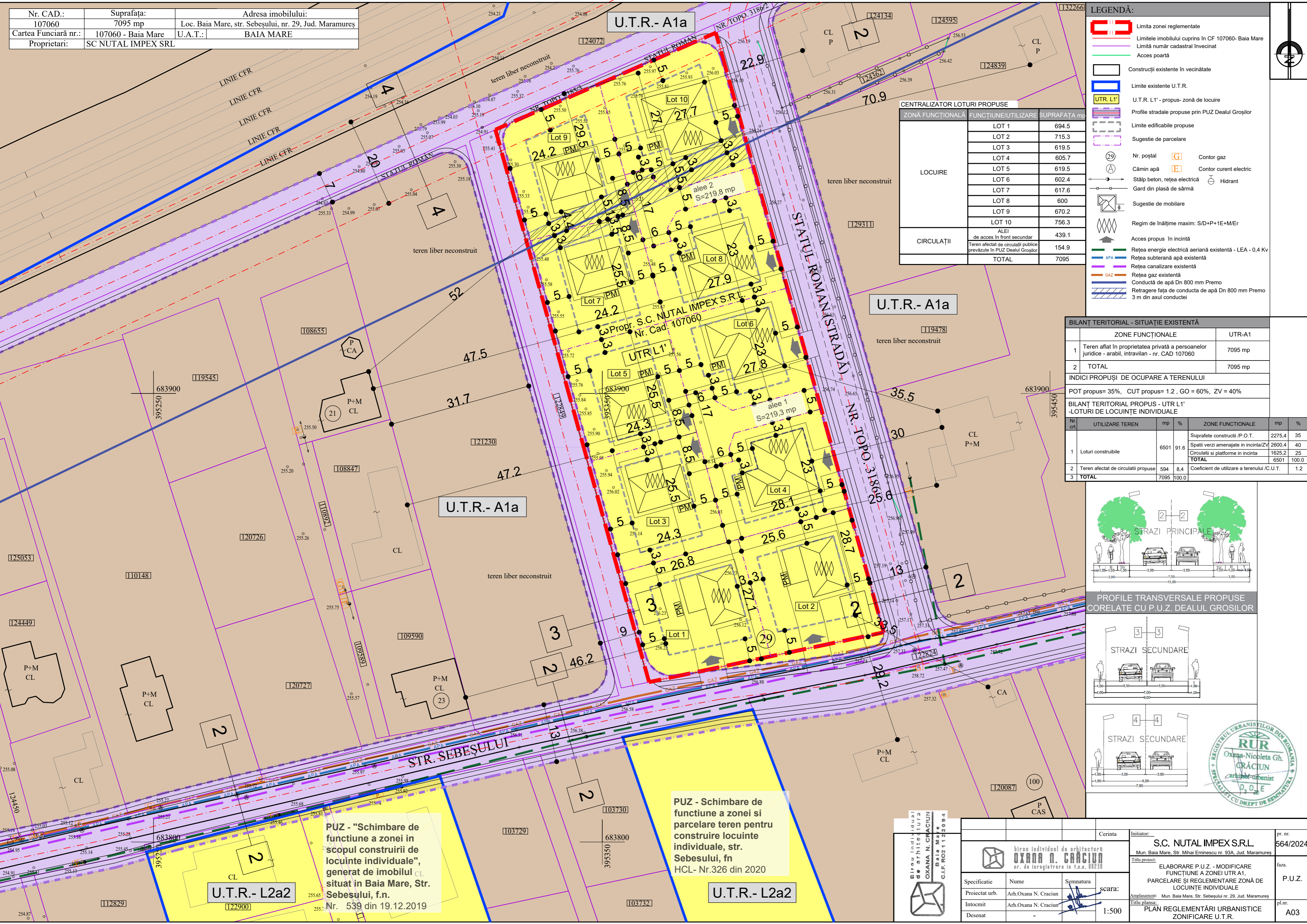
PROFILE TRANSVERSALE PROPUSE CORELATE CU P.U.Z. DEALUL GROSILOR



PUZ - Schimbare de functiune a zonei si parcelare teren pentru construire locuinte individuale, str. Sebeșului, fn HCL- Nr.326 din 2020

PUZ - "Schimbare de functiune a zonei in scopul construirii de locuinte individuale", generat de imobilul CL situat in Baia Mare, Str. Sebeșului, f.n. Nr. 539 din 19.12.2019

Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare C.I.F. RO21122094	Cerinta		Initiator:	S.C. NUTAL IMPEX S.R.L.	pr. nr.	564/2024	
	Proiectat urb.		Arh. Oxana N. Craciun	Tytu proiect:			
	Intocmit		Arh. Oxana N. Craciun	ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI UTR A1, PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE			
	Desenat		"	Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Sebeșului nr. 29, Jud. Maramureș			
scara:			1:500			Tytu planșă:	
Desenat			PLĂN REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.			pl.nr.	A03



Nr. CAD.:	Suprafața:	Adresa imobilului:
107060	7095 mp	Loc. Baia Mare, str. Sebeșului, nr. 29, Jud. Maramureș
Cartea Funciară nr.:	107060 - Baia Mare	U.A.T.:
Proprietari:	SC NUTAL IMPEX SRL	BAIA MARE

LEGENDĂ:

- Limita zonei reglementate
- Limitele imobilului cuprins în CF 107060- Baia Mare
- Limită număr cadastral învecinat
- Acces poartă
- Construcții existente în vecinătate
- Limite existente U.T.R.
- U.T.R. L1' - propus- zonă de locuire
- Profile stradale propuse prin PUZ Dealul Groșilor
- Limite edificabile propuse
- Sugestie de parcelare
- Sugestie de mobilarie
- Alei, platforme, trotuare, parcaje în incintă
- Zone verzi
- Nr. poștal
- Cămin apă
- Stâlp beton, rețea electrică
- Gard din plasă de sârmă
- Regim de înălțime maxim: S/D+P+1E+M/Er
- Acces propus în incintă
- Rețea energie electrică aeriană existentă - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă existentă
- Rețea canalizare existentă
- Rețea gaz existentă
- Conducță de apă Dn 800 mm Premo
- Retragere fața de conductă de apă Dn 800 mm Premo 3 m din axul conductei

CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	FUNCȚIUNE/UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ mp
LOCUIRE	LOT 1	694.5
	LOT 2	715.3
	LOT 3	619.5
	LOT 4	605.7
	LOT 5	619.5
	LOT 6	602.4
	LOT 7	617.6
	LOT 8	600
	LOT 9	670.2
	LOT 10	756.3
CIRCULAȚII	ALEI de acces în front secundar	439.1
	Teren afectat de circulații publice prevăzute în PUZ Dealul Groșilor	154.9
TOTAL		7095

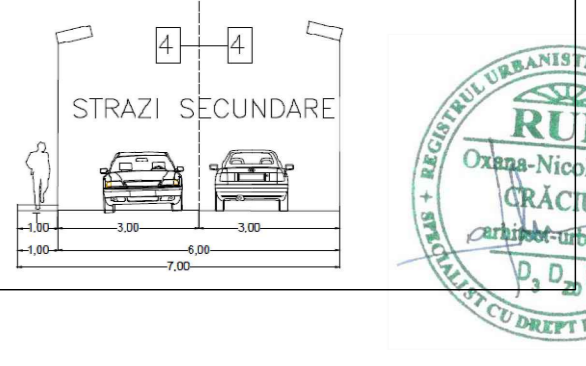
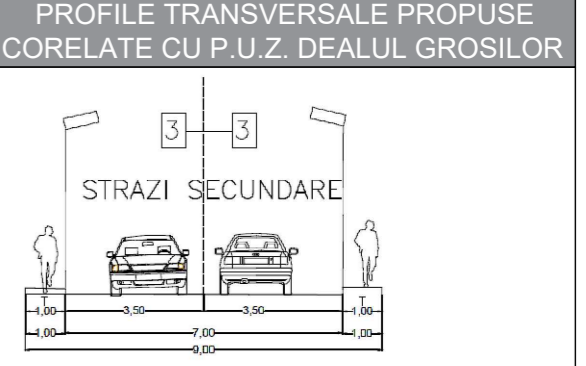
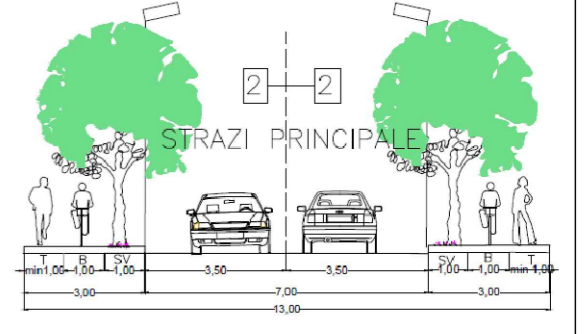
BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ

ZONE FUNCȚIONALE	UTR-A1
1 Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor juridice - arabil, intravilan - nr. CAD 107060	7095 mp
2 TOTAL	7095 mp

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI
 POT propus= 35%, CUT propus= 1.2, GO = 60%, ZV = 40%

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - UTR L1' - LOTURI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Nr crt	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	6501	91.6	Suprafețe construcții /P.O.T. Spații verzi amenajate în incintă/ZV Circulații și platforme în incintă TOTAL	2275.4 2600.4 1625.2 6501	35 40 25 100.0
2	Teren afectat de circulații propuse	594	8.4	Coefficient de utilizare a terenului /C.U.T.		1.2
3	TOTAL	7095	100.0			

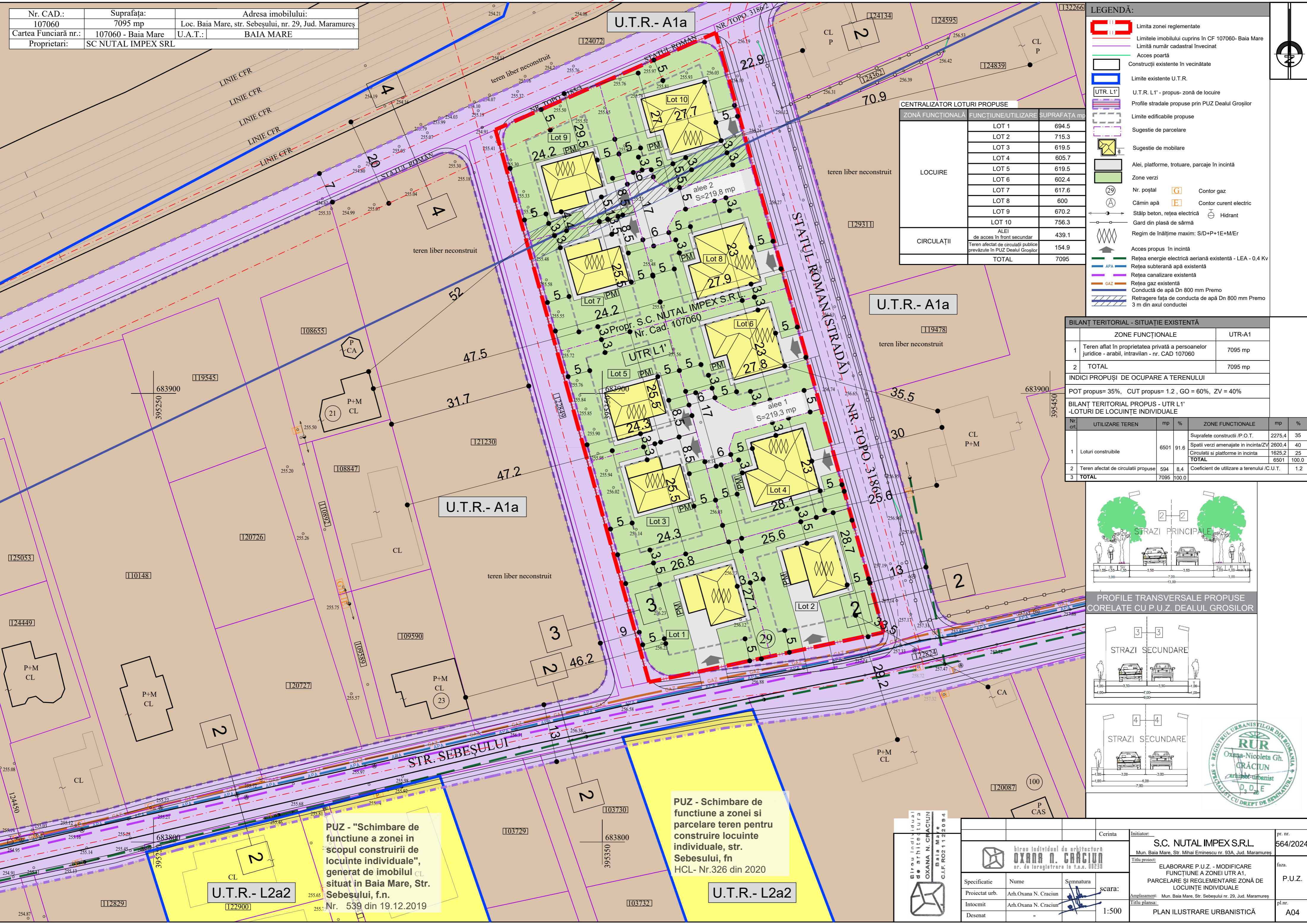


PUZ - Schimbare de funcțiune a zonei și parcelare teren pentru construire locuințe individuale, str. Sebeșului, fn HCL- Nr.326 din 2020

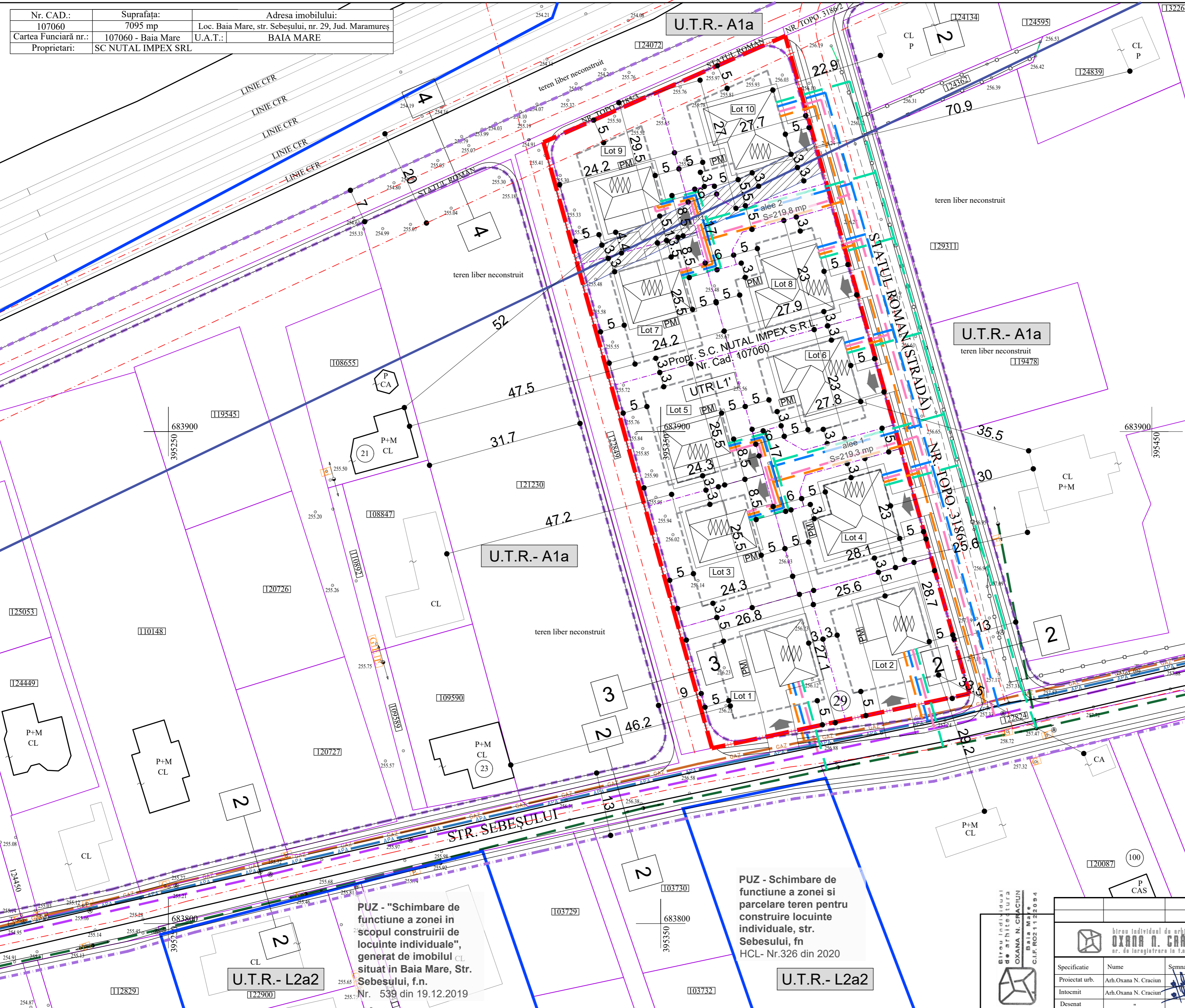
PUZ - "Schimbare de funcțiune a zonei în scopul construirii de locuințe individuale", generat de imobilul CL situat în Baia Mare, Str. Sebeșului, f.n. Nr. 539 din 19.12.2019

Bireu individual de arhitectură OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare, C.I.F. RO21120994

Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Cerinta	Initiator:	pr. nr.
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun		1:500		S.C. NUTAL IMPEX S.R.L.	564/2024
Intocmit	Arh.Oxana N. Craciun				ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI UTR A1, PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE	faza: P.U.Z.
Desenat	"	"			Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Sebeșului nr. 29, Jud. Maramureș	pl.nr. A04
Titlu planșă: PLAN ILUSTRARE URBANISTICĂ						



Nr. CAD.:	Suprafața:	Adresa imobilului:
107060	7095 mp	Loc. Baia Mare, str. Sebeșului, nr. 29, Jud. Maramureș
Cartea Funciara nr.:	107060 - Baia Mare	U.A.T.:
Proprietari:	SC NUTAL IMPEX SRL	BAIA MARE



LEGENDĂ:

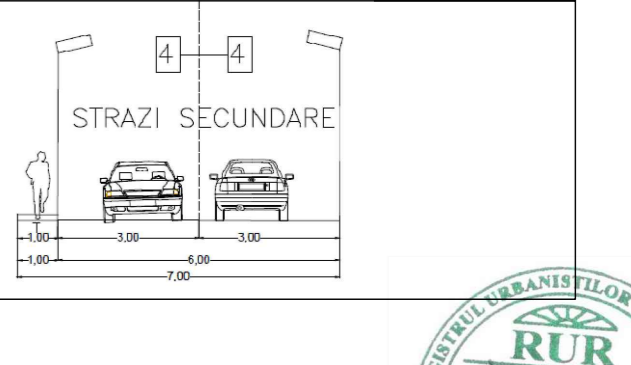
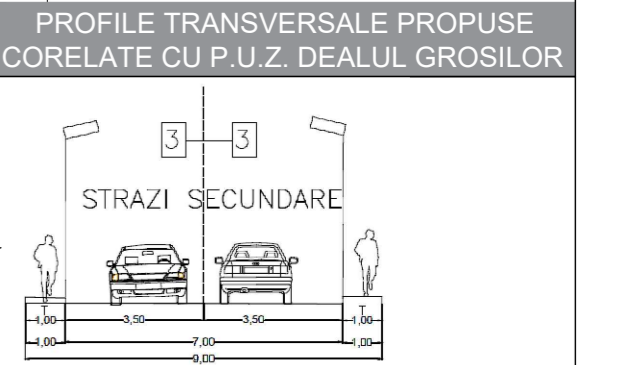
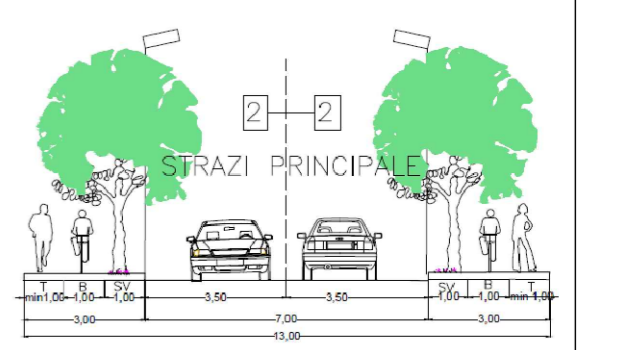
- Limita zonei reglementate
- Limitele imobilului cuprins în CF 107060- Baia Mare
- Limită număr cadastral învecinat
- Acces poartă
- Construcții existente în vecinătate
- Limite existente U.T.R.
- U.T.R. L1' - propus- zonă de locuire
- Profile stradale propuse prin PUZ Dealul Groșilor
- Limite edificabile propuse
- Sugestie de parcelare
- Nr. poștal
- Cămin apă
- Stâlp beton, rețea electrică
- Gard din plasă de sârmă
- Sugestie de mobilare
- Regim de înălțime maxim: S/D+P+1E+M/Er
- Acces propus în incintă
- Contor gaz
- Contor curent electric
- Hidrant

REȚELE EXISTENTE:

- Rețea energie electrică aeriană existentă - LEA - 0.4 Kv
- Rețea subterană apă existentă
- Rețea canalizare existentă
- Rețea gaz existentă
- Conductă de apă Dn 800 mm Premo
- Retragere fața de conductă de apă Dn 800 mm Premo 3 m din axul conductei

BRANȘAMENTE PROPUSE:

- Rețea energie electrică - LES 0.4 Kv
- Rețea gaz
- Rețea apă potabilă
- Rețea canalizare
- Platformă menajeră (PM)



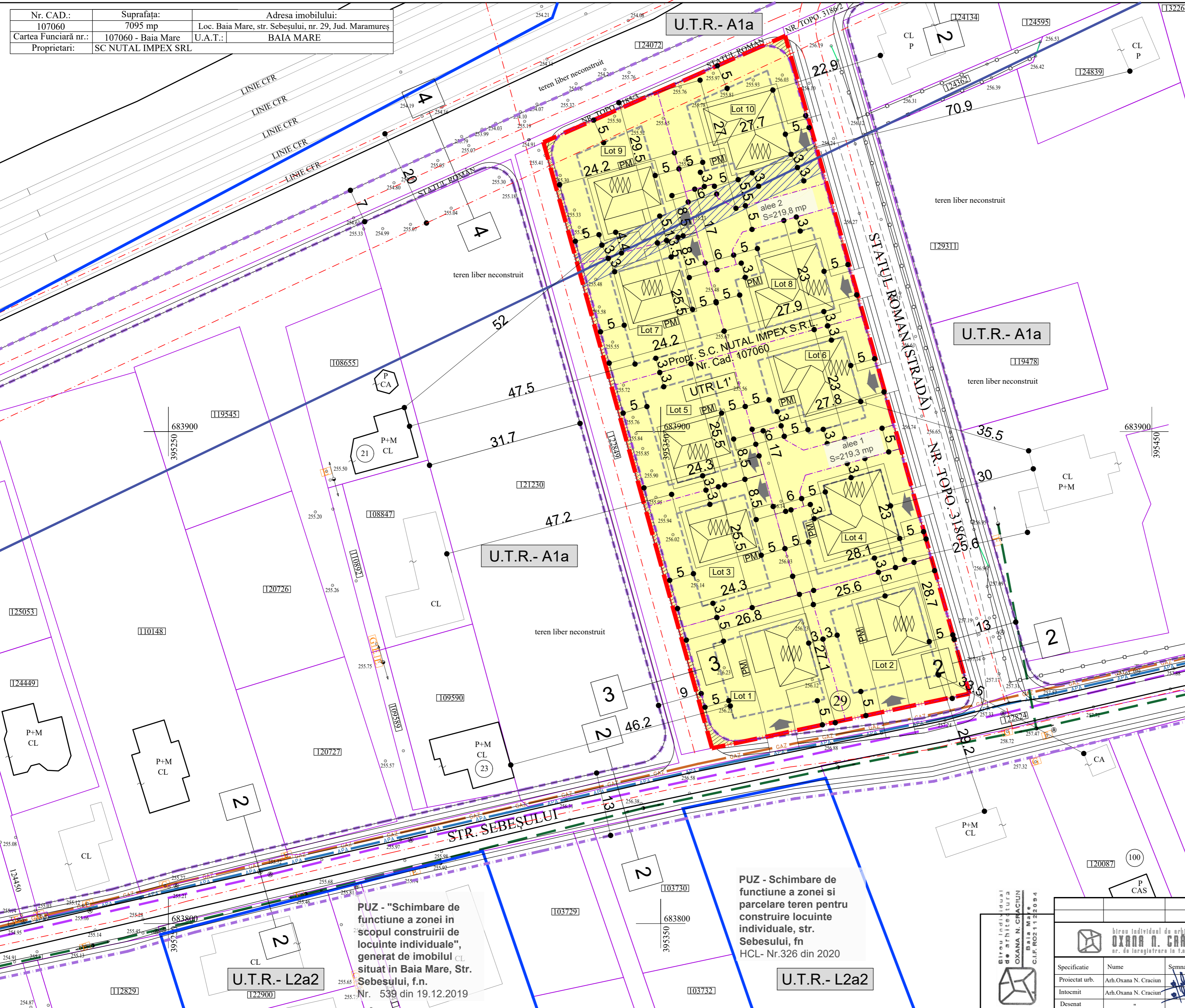
PUZ - "Schimbare de funcțiune a zonei în scopul construirii de locuințe individuale", generat de imobilul situat în Baia Mare, Str. Sebeșului, f.n. Nr. 539 din 19.12.2019

PUZ - Schimbare de funcțiune a zonei și parcelare teren pentru construire locuințe individuale, str. Sebeșului, fn HCL- Nr.326 din 2020

Bureau individual de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.F. RO2112094

Cerinta		Initiator:	S.C. NUTAL IMPEX S.R.L.	pr. nr.	564/2024
Proiectat urb.		Arh. Oxana N. Craciun	Mun. Baia Mare, Str. Mihai Eminescu nr. 93A, Jud. Maramureș		
Intocmit		Arh. Oxana N. Craciun	ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI UTR A1, PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		
Desenat		"	Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Sebeșului nr. 29, Jud. Maramureș		
Scara:		1:500	Titlu planșă:		
PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE		Titlu planșă:		P.U.Z.	
				A05	

Nr. CAD.:	Suprafața:	Adresa imobilului:
107060	7095 mp	Loc. Baia Mare, str. Sebeșului, nr. 29, Jud. Maramureș
Cartea Funciară nr.:	107060 - Baia Mare	U.A.T.:
Proprietari:	SC NUTAL IMPEX SRL	BAIA MARE



LEGENDĂ:

- Limita zonei reglementate
- Limitele imobilului cuprins în CF 107060- Baia Mare
- Limită număr cadastral învecinat
- Acces poartă
- Construcții existente în vecinătate
- Limite existente U.T.R.
- UTR. L1' - propus- zonă de locuire
- Profile stradale propuse prin PUZ Dealul Groșilor
- Limite edificabile propuse
- Sugestie de parcelare
- Nr. poștal
- Contor gaz
- Cămin apă
- Contor curent electric
- Stâlp beton, rețea electrică
- Hidrant
- Gard din plasa de sârmă
- Sugestie de mobiliare
- Regim de înălțime maxim: S/D+P+1E+M/Er
- Acces propus în incintă
- Rețea energie electrică aeriană existentă - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă existentă
- Rețea canalizare existentă
- Rețea gaz existentă
- Conductă de apă Dn 800 mm Premo
- Retragere fața de conductă de apă Dn 800 mm Premo 3 m din axul conductei

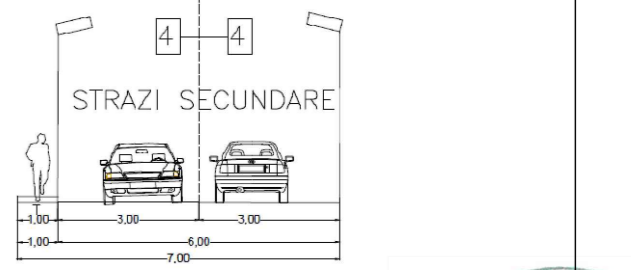
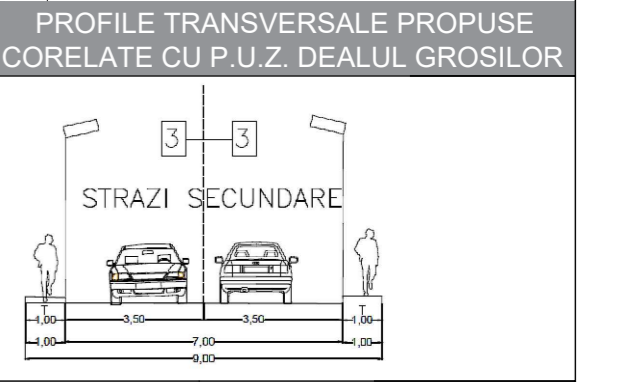
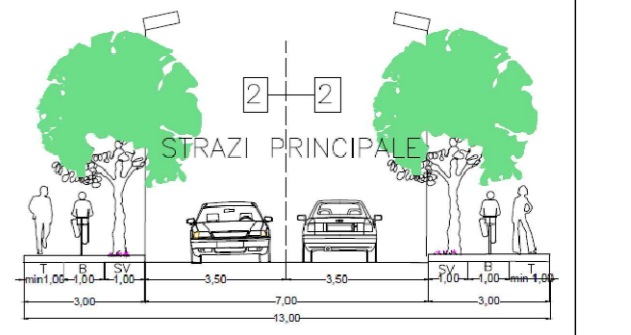
TIPUL DE PROPRIETATE/ CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULAȚIA TERENURILOR

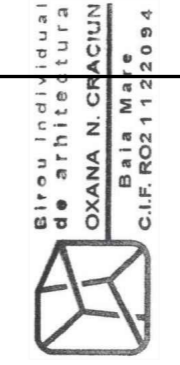
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public ulterior aprobării PUZ

Nr. crt.	CIRCULAȚIA TERENURILOR	mp	%
1	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	6940.1	97.8
2	Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public ulterior aprobării PUZ	154.9	2.2
3	TOTAL	7095	100.0



PUZ - "Schimbare de funcțiune a zonei în scopul construirii de locuințe individuale", generat de imobilul situat în Baia Mare, Str. Sebeșului, f.n. Nr. 539 din 19.12.2019

PUZ - Schimbare de funcțiune a zonei și parcelare teren pentru construire locuințe individuale, str. Sebeșului, fn HCL- Nr.326 din 2020



Cerinta		Initiator:	S.C. NUTAL IMPEX S.R.L.	pr. nr.	564/2024
Proiectat urb.		Arh. Oxana N. Craciun	Mun. Baia Mare, Str. Mihai Eminescu nr. 93A, Jud. Maramureș		
Intocmit		Arh. Oxana N. Craciun	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI UTR A1, PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		
Desenat		"	Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Sebeșului nr. 29, Jud. Maramureș		
Scara:		1:500	Titlu planșă: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
Semnatura:		[Signature]	pl. nr. A06		



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

APROBAT,

Primar Baia Mare

Nr. 58886 / 23.12.2024

în ședința CT.A.T.U. din data de 20.12.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 36/1991 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 25 din 23.12.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare de funcțiune a zonei UTR A1, parcelare și reglementare zona de locuințe individuale**”, str. Sebesului nr.29., identificat prin CF nr. 107060 Baia Mare, nr. Cadastral 107060 cu respectarea următoarelor condiții :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Sebesului nr.29 și este delimitat la nord de calea ferată, la est și vest de terenuri proprietate privată iar la sud de str. Sebeșului. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 107060 cu nr. cad. 107060 proprietar SC Nutal Impex SRL, cota actuală 1/1, bun propriu, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **7.095 mp.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Categoria de folosință conform CF: arabil

b) Funcțiuni propuse:

UTR-L1-Locuințe Individuale

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici existenți:

Pentru UTR-A1a:

- POT = 50%
- CUT = 10mc/mp teren

b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1,2mp ADC/mp teren
- Regim de înălțime maxim = S/D+P+1E+M/Er
- G.O. = 60%
- Sp.V. = 40%

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituti de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea / modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- HG 525/1996 Privind regulamentul general de urbanism -secțiunea 2-reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Documentația se va corela cu Planul Urbanistic Zonal „Dealul Groșilor” aflat în curs de elaborare, inițiat de Municipiul Baia Mare și elaborat de SC Aedilis Proiect SRL / acord

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz SNCFR
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Aviz ISU
- AVIZ DSP
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM / Orange/ Vodafone/ Digi Romania,
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.

- Certificat de nomenclatură stradală,
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele desenate ale ocumentăției. Piesele scrise se vor depune în format PDF iar RLU se va depune și în format editabil.

- Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1353 din 02.09.2024 emis de Primarul Municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 630 lei, conform OP din data de 16.12.2024

Arhitect Șef



Șef Serviciu Dezvoltare Urbană





VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z, ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

1. INTRODUCERE:

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI U.T.R. A1,
PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Amplasament: **Mun. Baia Mare str. Sebeșului nr. 29, Jud. Maramureș**
Inițiatori:

S.C. NUTAL IMPEX S.R.L.
din Mun. Baia Mare
Str. Mihai Eminescu nr. 93A, Jud. Maramureș

Beneficiar: MUNICIPIUL BAIA MARE
Proiectant general: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
Proiectant urbanism : ARH. URB. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal extinde și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al Municipiului Baia Mare. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

2.2. Baza legală

- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13/N/1999;
- Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism– Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012;
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011;
- Codul Civil;
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, aprobat prin Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare.

2.3 Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din zona studiată.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru construcțiile de tip rezidențial, și a zonelor de dotări/servicii aferente.

Prevederile prezentei documentații stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, pâna la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

2.3.1 După aprobare, zona figurată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2 Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale în concordanță cu prevederile din Planul urbanistic general și Regulamentul aferent. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre distanța construcției și funcțiunea dominantă a zonei limitrofe, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2.4 . Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU

La faza de autorizație de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului R.L.U.

2.5 Divizarea în UTR și alte subunități

Suprafața studiată nu a fost împărțită în zone și subzone, iar după aprobarea prezentului PUZ devenind un trup cu funcțiunea dominantă de zonă destinată construirii de locuințe individuale și anexe.

2.6. Definire POT și CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar, amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatații țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate.

Situri arheologice și monumente istorice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic și nici monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

Autorizarea și executarea construcțiilor

Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiune de locuințe sau dotări/servicii se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de servitute și de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților conform avizelor ce se vor obține.

Retragerea construcțiilor față de frontul la strada Sebeșului:

Față de strada Sebeșului, construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 11.50 m măsurată din axul drumului (strada Sebeșului).

Retragerea construcțiilor față de frontul la strada nr. topo 3186:

Față de strada nr. topo. 3186, construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 11.50 m măsurată din axul drumului (strada nr. topo. 3186, conform gabaritului stradal final, stabilit prin prezentul PUZ).

Retragerea construcțiilor față de frontul la strada de acces propusă prin PUZ Dealul Groșilor, adiacentă la nord la parcele :

Față de drumul de acces de pe latura nordică a loturilor studiate construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 8.5 m măsurată din axul profilului viitor total de drum de 7.0 m gabarit(carosabil+trotuar).

Retragerea construcțiilor față de frontul la strada de acces propusă prin PUZ Dealul Groșilor, adiacentă la VEST la parcele, de sub nr. Cad. 122894 : construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 9.5 m măsurată din axul profilului viitor total de drum de 9.0 m gabarit(carosabil+trotuare).

4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

UTR- L1': SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT.

Amplasamentul se află în intravilanul localității Baia Mare, în zona sud-estică a acesteia, cu acces direct din str. Sebeșului. Suprafața totală a zonei studiate este de 7095 mp.

Funcțiunea aferentă zonei din intravilan limitrofă și care este destinată locuirii este UTR- L1: subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2.

Se urmărește modificarea de funcțiune a zonei, parcelare și reglementare pentru construire locuințe individuale, în concordanță cu vecinătatea construită preponderent cu locuințe și funcțiuni complementare, respectiv asigurarea cu utilități și stabilirea indicatorilor urbanistici.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zonă, cea de locuire individuală, în regim izolat. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise/admise cu condiționări.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat, cu maxim D(S)+P+1(M) niveluri, anexe gospodărești, împrejuriri, mobilier urban/mobilier de exterior, locuri de joacă aferente locuinței;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime D(S)+P+1(M), care includ și spații pentru profesii liberale, sedii administrative ale unor mici afaceri, care nu implică trafic ridicat;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus;
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, grădini în intravilan;
- echipamente tehnico-edilitare;

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite mansardarea clădirilor 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/comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale/servicii profesionale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 sau/și 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 de animale;
- 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;
- 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):

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 60% :

- parcela are suprafața minimă de 600 mp și un front la stradă de minim 20.0 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct, drum privat, sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5,0 m lățime pentru o lungime mai mică de 30,0 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 privată a inițiatorilor PUZ).

- clădirile de locuit se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m. Pentru loturile de colț se va stabili retragere față de ambele străzi.

- garajele aferente locuințelor se vor retrage față de aliniament cu minim 6,0 m, pentru a se putea asigura spațiu de parcare în interiorul incintei.

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

-clădirile se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

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

- distanța dintre două clădiri izolate învecinate este de minimum 6 m, în cazul în care au gradul 1 de rezistență la foc. Noțiunea de clădire învecinată se referă la clădirea cu care se învecinează o construcție indiferent că este situată pe aceeași parcelă sau pe parcela vecinului. În cazul neîncadrării în gradul 1 de foc, se vor respecta distanțele normate conform "Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor", indicativ P 118/1-2025.

Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:

- 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 5,0 m lățime pentru o lungime de maxim 30,0m .

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Regimul de înălțime maxim propus va fi de S/D+P+1E +M/Er

- înălțimea la cornișă / atic va fi Hmax=9.0m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

- înălțimea la coamă va fi Hmax=12.0m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

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

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la

gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege respectând "Regulamentul local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.

Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitori sau de beneficiar;
- rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel;
- realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. 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 pluvială a localității, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi

acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 30 mp.

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

- 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.): = 35%

Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): =1,2

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

ÎNTOCMIT:

Arh. Urb. Oxana N. CRĂCIUN

