

PLAN DE INCADRARE sc. 1:5000  
 ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
 REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

**LEGENDA**

1. LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIA MARE
  - ZONE INTRODUSE IN INTRAVILAN CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
  - PUZ-uri aprobate
  - PARCELA CARE GENEREAZA ELABORARE PUZ

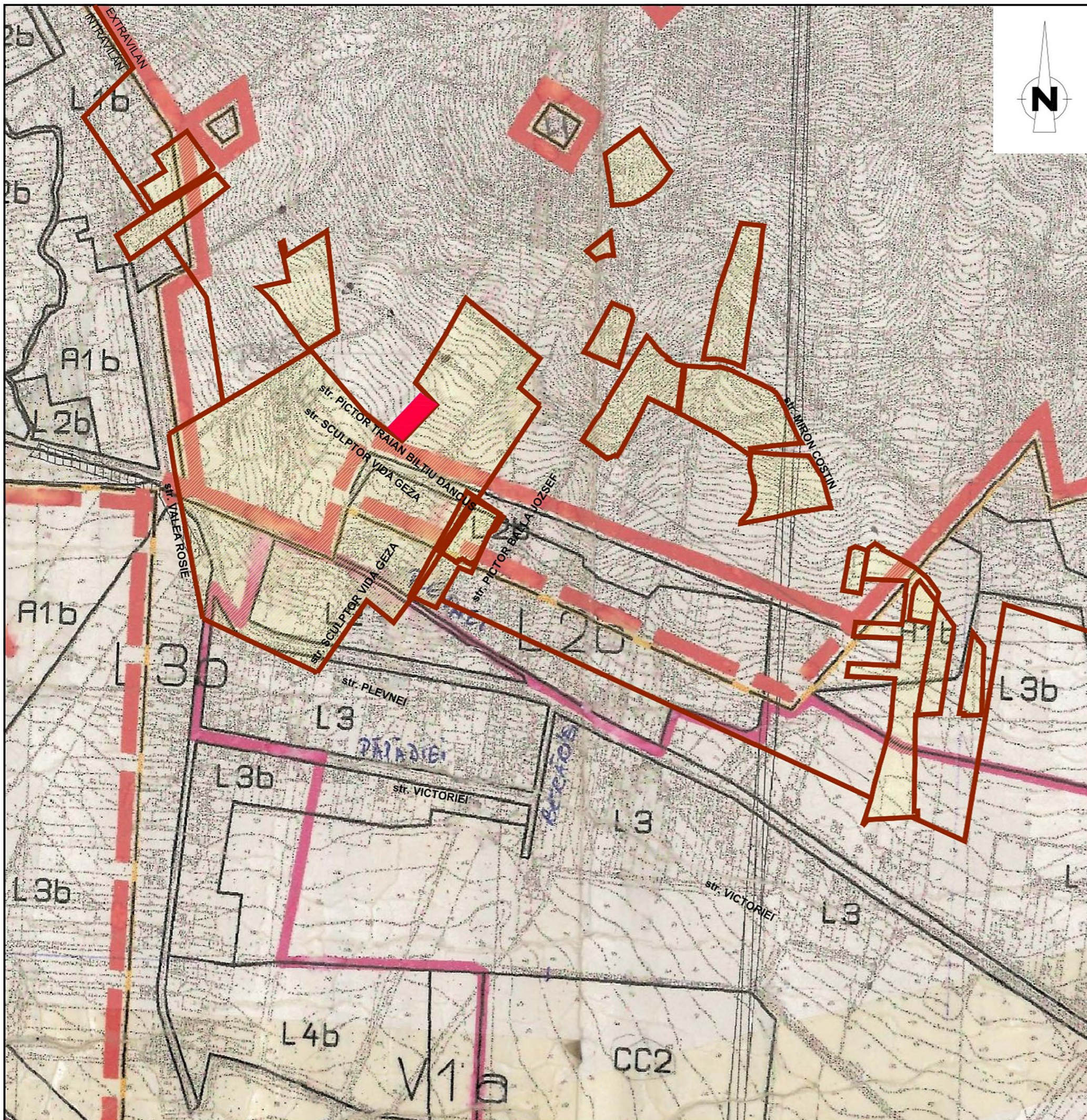
**DATE DESPRE TERENUL CARE NECESITA A FI  
 REGLEMENTAT**

CF 132718 BAIA MARE - S = 1500 mp - teren in extravilan, arabil

TOTAL ZONA REGLEMENTATA 1500 mp



loc. BAIA MARE, str. Victoriei , nr. 165		PROIECT NR. 384
<b>ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA</b> loc. Baia Mare, str. PICTOR TRAIAN BILTU DANCUS, nr. f. nr.		FAZA P.U.Z.
<b>PLAN DE INCADRARE</b>		PLANSA U01.1
PROIECTANT GENERAL		
<b>S.C. ARHIHOME S.R.L.</b> Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669		
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNATURA</b>
COORD.PROIECT	arh. TOTH Krisztina	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	
		SCARA 1: 5000
		DATA 9/2025



PLAN DE INCADRARE suprapus cu PUG aprobat sc. 1:5000  
**ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
 REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA**

**LEGENDA**

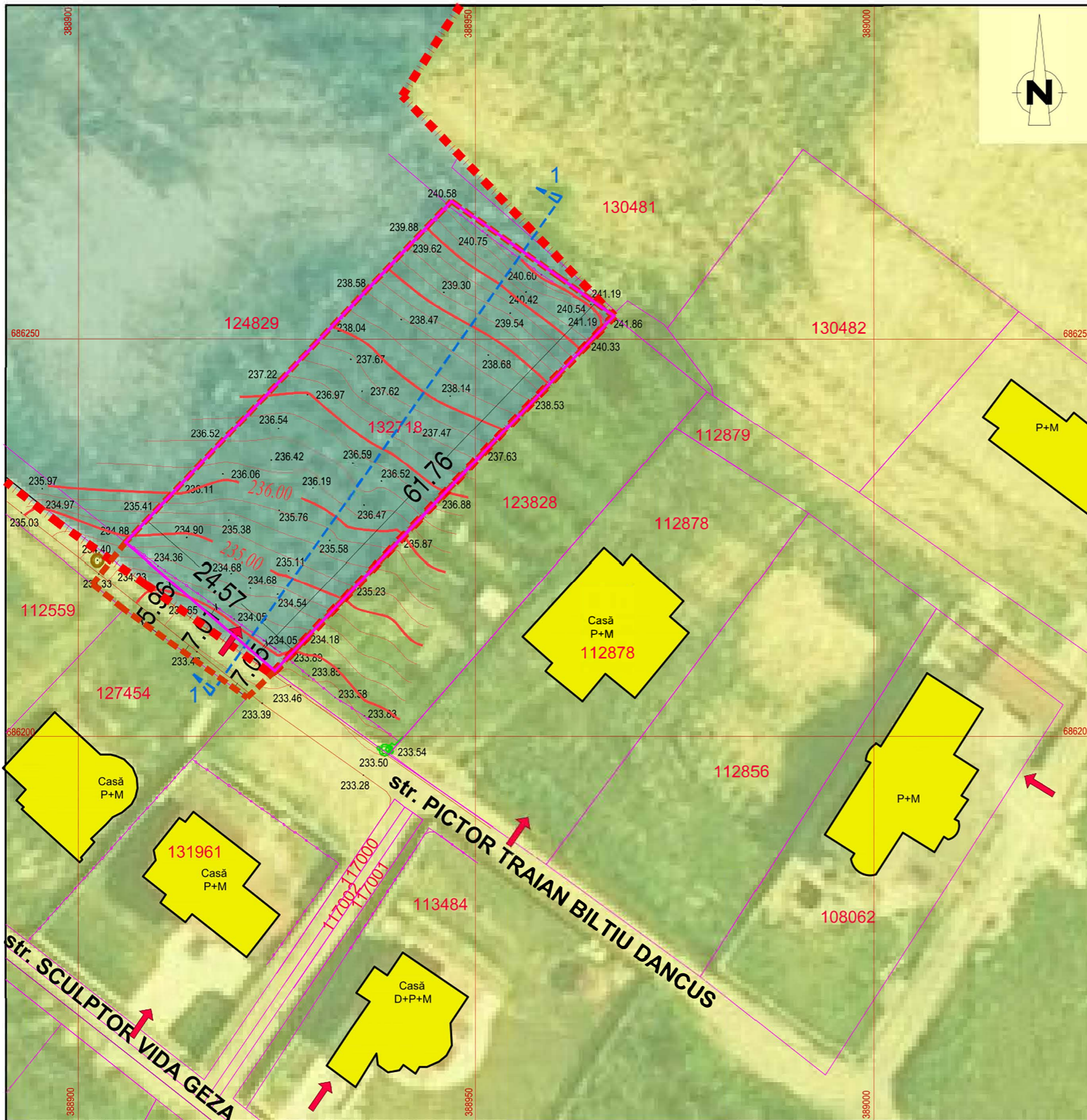
1. LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIA MARE
  - ZONE INTRODUSE IN INTRAVILAN CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
  - PUZ-uri aprobate
  - PARCELA CARE GENEREAZA ELABORARE PUZ

**DATE DESPRE TERENUL CARE NECESITA A FI  
 REGLEMENTAT**

CF 132718 BAIA MARE - S = 1500 mp - teren in extravilan, arabil



INITIATOR - loc.		PROIECT NR. 384
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA loc. Baia Mare, str. PICTOR TRAIAN BILTU DANCUS, nr. f. nr.		FAZA P.U.Z.
PLAN DE INCADRARE suprapus cu PUG aprobat		PLANSA U01
PROIECTANT GENERAL		
S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R.16508669		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
COORD.PROIECT	arh. TOTH Krisztina	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	
		SCARA 1: 5000
		DATA 9/2025



PLAN DE SITUATIE - EXISTENT sc. 1:500  
 ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
 REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 132718
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACESE

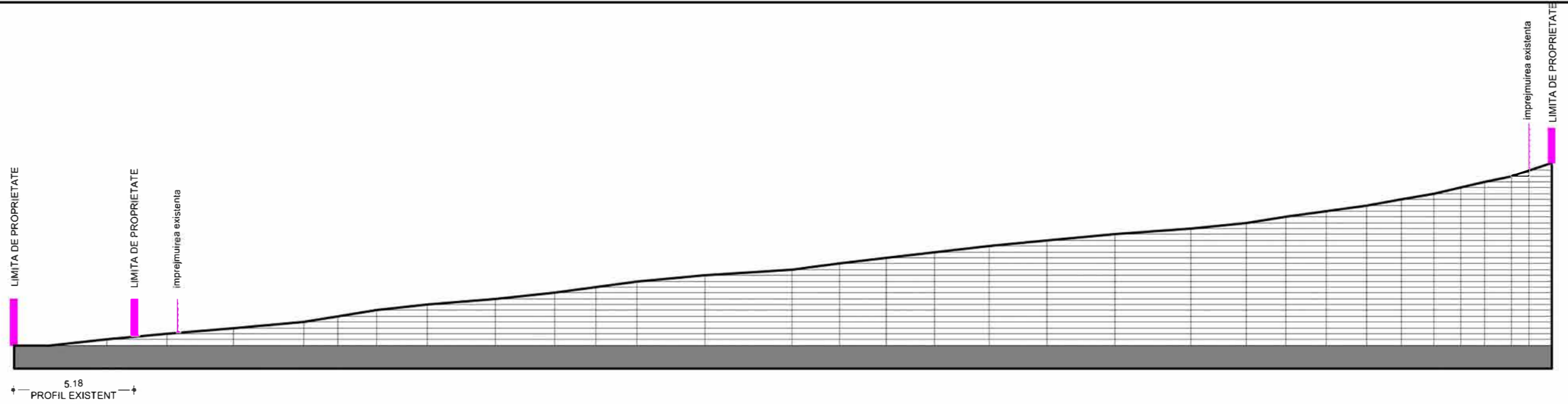
2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA - APROBATE PRIN PROIECTE DE URBANISM ANTERIOARE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- TERENURI EXTRAVILANE - EX

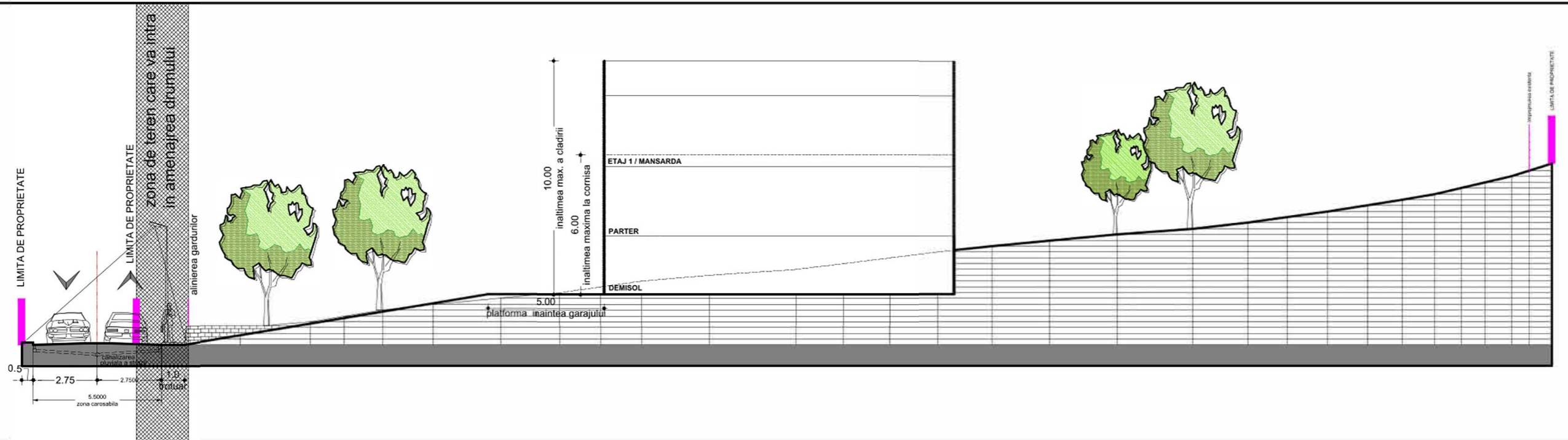


INITIATOR loc. BAIA MARE, str. victoriei , nr. 100		PROIECT NR. 384
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA loc. Baia Mare, str. PICTOR TRAIAN BILTU DANCUS, nr. f. nr.		FAZA P.U.Z.
PLAN DE SITUATIE - EXISTENT		PLANSA U02
PROIECTANT GENERAL <b>S.C. ARHIHOME S.R.L.</b> Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. TOTH Krisztina	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	
		SCARA 1: 500
		DATA 9/2025

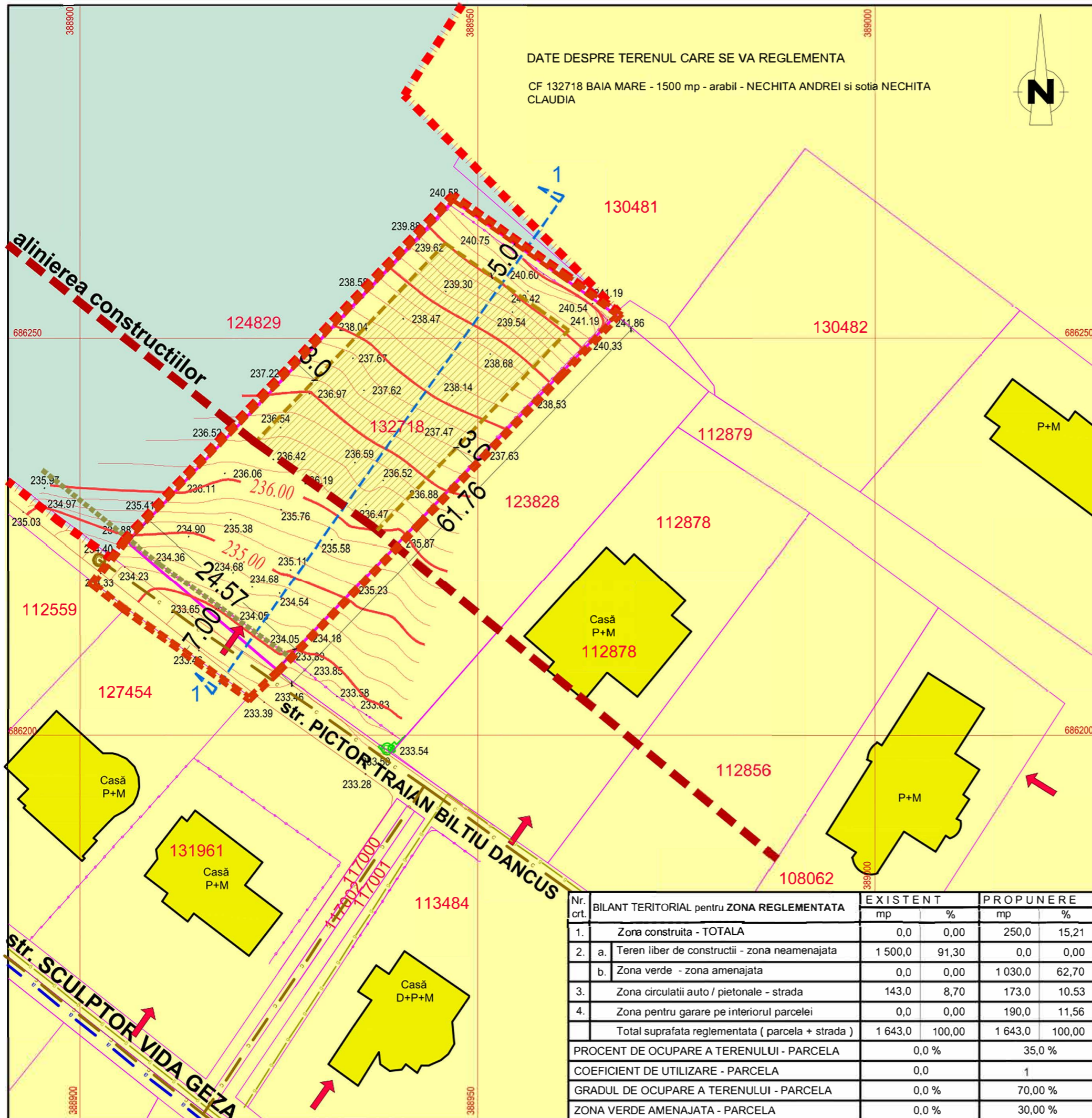
SECTIUNEA 1 - EXISTENT sc 1:200



SECTIUNEA 2 - PROPUNERE sc 1:200



INITIATOR	[REDACTED]		PROIECT	[REDACTED]
loc. nr.	[REDACTED]			1.384
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA			FAZA	P.U.Z.
loc. Baia Mare, str. PICTOR TRAIAN BILTIU DANCUS, nr. f. nr.				
REGLEMENTARE - SECTIUNE SI PROFIL STRADAL			PLANSA	U03.1
PROIECTANT GENERAL				
S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA		SCARA
COORD.PROIECT	arh. TOTH Krisztina			1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina			DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina			9/2025



DATE DESPRE TERENUL CARE SE VA REGLEMENTA  
 CF 132718 BAIA MARE - 1500 mp - arabii - NECHITA ANDREI si sotia NECHITA CLAUDIA

REGLEMENTARE  
 ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
 REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUIS PRIN REGLEMENTARE
- LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 132718
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACESE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- ALINIERIA GARDURILOR

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- TERENURI EXTRAVILANE - EX

REGLEMENTARI URBANISTICE

SE DORESTE REGLEMENTAREA TERENULUI CU NR CAD 132718 CONFORM UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA - L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

FUNCTIUNI ADMISE: - locuire individuala

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- pentru a fi construibile suprafata minima a terenului va fi de 800mp si un front la strada de minim 12m
- alinierea constructiilor spre strada se va face tinand cont de constructiile invecinate
- retragerile laterale vor fi de min 3m, iar retragerea posterioara de 5m
- regimul de inaltime D+P, D+P+1, D+P+M
- intre constructiile de pe aceeasi parcela cu un singur proprietar se va asigura o distanta minima de 6m
- inaltimea maxima la cornisa 6m
- inaltimea maxima a constructiilor va fi de 10m

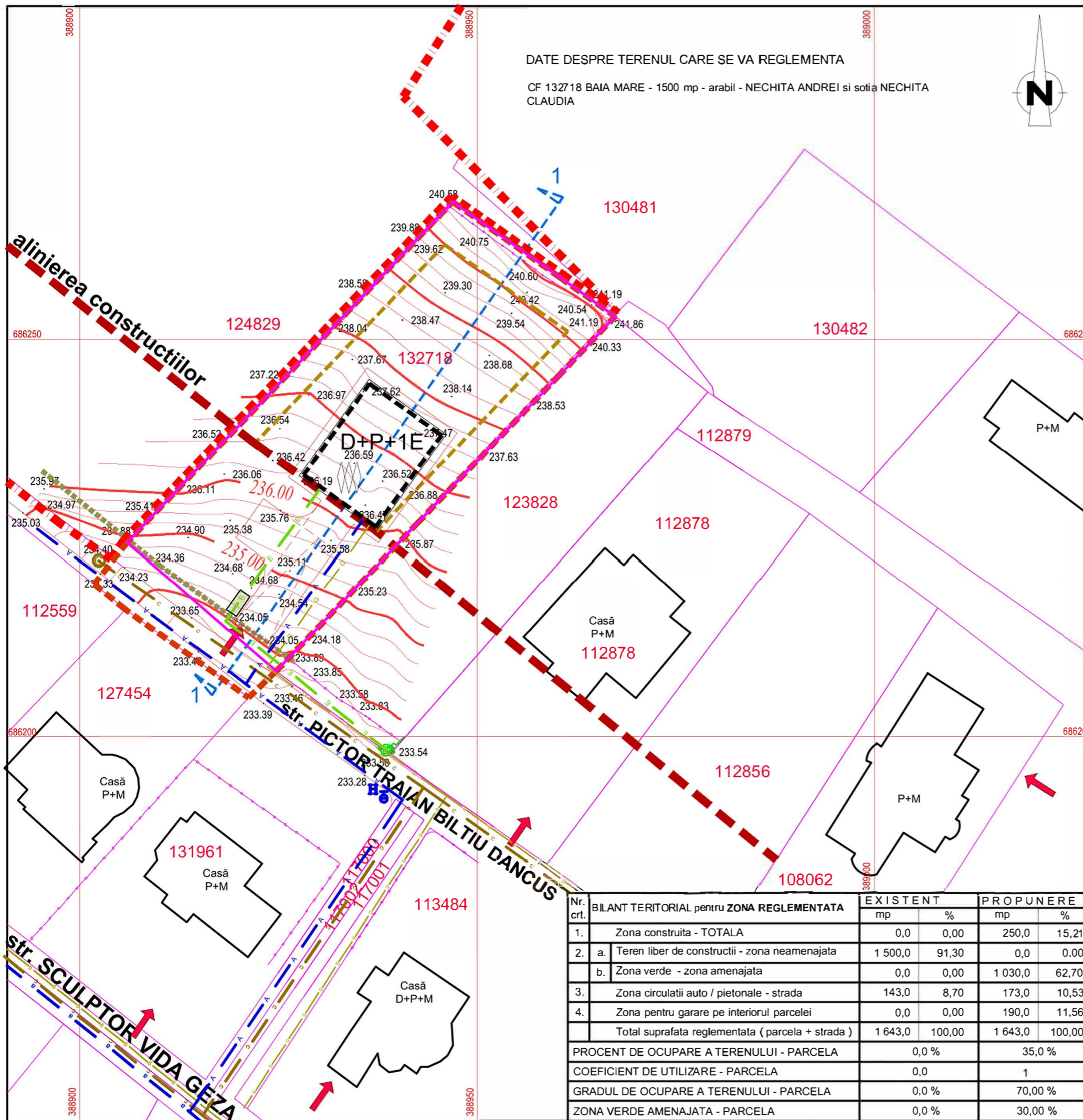
COEFICIENTI URBANISTICI

- POT = 35%, CUT = 1
- G.O. = max 70%
- Sp. V. = min 30%



INITIATOR		PROIECT NR. 384
loc. Baia Mare, str. victoriei, nr. 100		
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA		FAZA P.U.Z.
loc. Baia Mare, str. PICTOR TRAIAN BILTIU DANCUS, nr. f. nr.		
REGLEMENTARE		PLANSUA U03
PROIECTANT GENERAL		
S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. TOTH Krizztina	
PROIECTAT	arh. TOTH Krizztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krizztina	
		SCARA 1: 500
		DATA 9/2025

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL pentru ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,0	0,00	250,0	15,21
2.	a. Teren liber de constructii - zona neamenajata	1 500,0	91,30	0,0	0,00
	b. Zona verde - zona amenajata	0,0	0,00	1 030,0	62,70
3.	Zona circulatii auto / pietonale - strada	143,0	8,70	173,0	10,53
4.	Zona pentru garare pe interiorul parcelei	0,0	0,00	190,0	11,56
	Total suprafata reglementata ( parcela + strada )	1 643,0	100,00	1 643,0	100,00
	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		35,0 %
	COEFICIENT DE UTILIZARE - PARCELA		0,0		1
	GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		70,00 %
	ZONA VERDE AMENAJATA - PARCELA		0,0 %		30,00 %



sc. 1:500

**REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA**  
**ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI**  
**REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA**

**LEGENDA**

**1. LIMITE**

- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIJA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUIS PRIN REGLEMENTARE
- LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 132718
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACESE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- ALINIAREA GARDURILOR

**2. RETELE EDILITARE**

- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE APA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE GAZ PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- PLATFORMA PENTRU POZITIONAREA PUBELELOR

HIDRANT PROPUIS

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

SE DORESTE REGLEMENTAREA TERENULUI CU NR CAD 132718 CONFORM UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA - L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

FUNCTIUNI ADMISE: - locuire individuala

CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- pentru a fi construibile suprafata minima a terenului va fi de 800 mp si un front la strada de minim 12m
- alinierea constructiilor spre strada se va face tinand cont de constructiile invecinate
- retragerile laterale vor fi de min 3m, iar retragerea posterioara de 5m
- regimul de inaltime D+P, D+P+1, D+P+M
- intre constructiile de pe aceeași parcela cu un singur proprietar se va asigura o distanta minima de 6m
- inaltimea maxima la cornisa 6m
- inaltimea maxima a constructiilor va fi de 10m

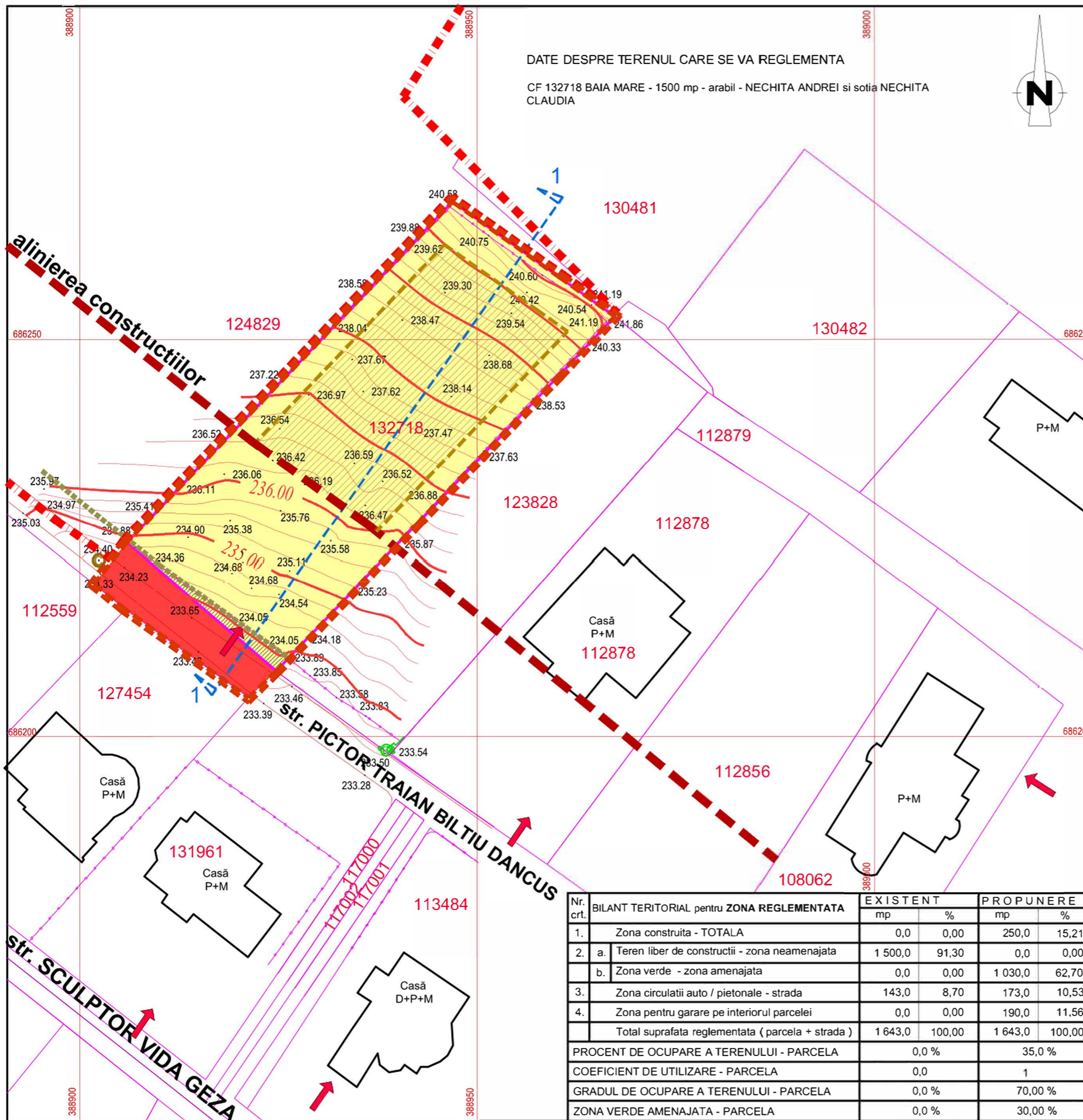
COEFICIENTI URBANISTICI

POT = 35%, CUT = 1  
 G.O. = max 70%  
 Sp. V. = min 30%



<b>INITIATOR</b>		loc. Baia Mare, str. victoriei, nr. 109		<b>PROIECT NR. 384</b>
<b>ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA</b>				<b>FAZA P.U.Z.</b>
loc. Baia Mare, str. PICTOR TRAIAN BILTIU DANCUS, nr. f. nr.				
<b>REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA</b>				<b>PLANSA U04</b>
PROIECTANT GENERAL				
<b>S.C. ARHIHOME S.R.L.</b> Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669				
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNATURA</b>		
<b>COORD.PROIECT</b>	arh. TOTH Krisztina			
<b>PROIECTAT</b>	arh. TOTH Krisztina			
<b>INTOCMIT</b>	arh. TOTH Krisztina			
			<b>SCARA</b>	1: 500
			<b>DATA</b>	9/2025

Nr. crt.	BILANT TERRITORIAL pentru ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,0	0,00	250,0	15,21
2.	a. Teren liber de constructii - zona neamenajata	1 500,0	91,30	0,0	0,00
	b. Zona verde - zona amenajata	0,0	0,00	1 030,0	62,70
3.	Zona circulatii auto / pietonale - strada	143,0	8,70	173,0	10,53
4.	Zona pentru garare pe interiorul parcelei	0,0	0,00	190,0	11,56
	Total suprafata reglementata ( parcela + strada )	1 643,0	100,00	1 643,0	100,00
	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		35,0 %
	COEFICIENT DE UTILIZARE - PARCELA		0,0		1
	GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		70,00 %
	ZONA VERDE AMENAJATA - PARCELA		0,0 %		30,00 %



DATE DESPRE TERENUL CARE SE VA REGLEMENTA

CF 132718 BAIJA MARE - 1500 mp - arabil - NECHITA ANDREI si sotia NECHITA CLAUDIA

CIRCULATIA TERENURILOR sc. 1:500  
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIJA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUZ PRIN REGLEMENTARE
- LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 132718
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCESE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- ALINIAREA GARDURILOR

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC - STR. PICTOR TRAIAN BILTU DANCUS
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI CARE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC - 311mp

REGLEMENTARI URBANISTICE

SE DORESTE REGLEMENTAREA TERENULUI CU NR CAD 132718 CONFORM UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA - L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

FUNCTIUNI ADMISE: - locuire individuala

CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- pentru a fi construibile suprafata minima a terenului va fi de 800mp si un front la strada de minim 12m
- alinierea constructiilor spre strada se va face tinand cont de constructiile invecinate
- retragerile laterale vor fi de min 3m, iar retragerea posterioara de 5m
- regimul de inaltime D+P, D+P+1, D+P+M
- intre constructiile de pe aceeasi parcela cu un singur proprietar se va asigura o distanta minima de 6m
- inaltimea maxima la cornisa 6m
- inaltimea maxima a constructiilor va fi de 10m

COEFICIENTI URBANISTICI

POT = 35%, CUT = 1  
G.O. = max 70%  
Sp. V. = min 30%



INITIATOR: [redacted] IECT NR. 384  
loc. BAIA MARE, str. VICTORIEI, nr. 165

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA FAZA P.U.Z.  
loc. Baia Mare, str. PICTOR TRAIAN BILTU DANCUS, nr. f. nr.

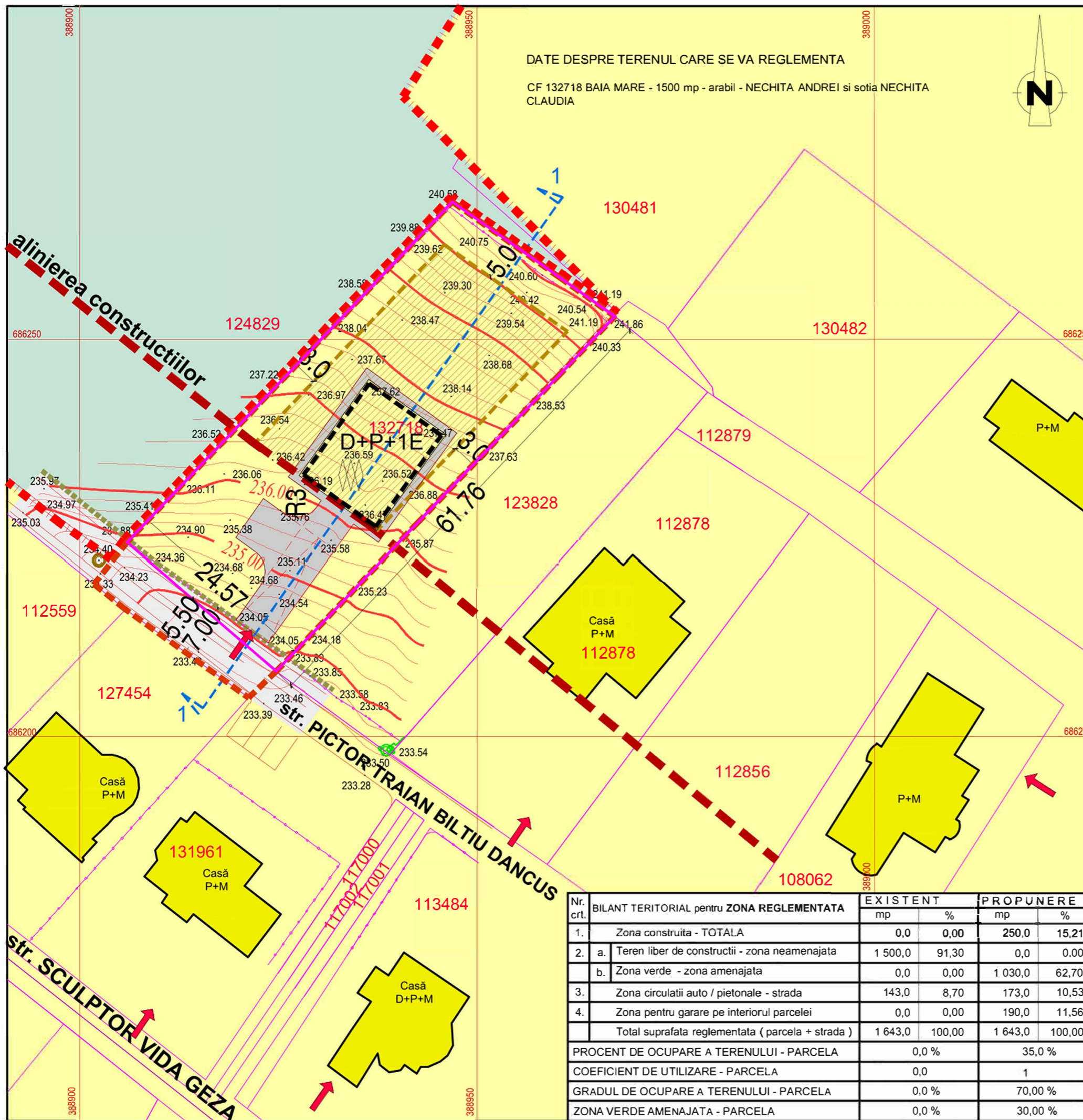
CIRCULATIA TERENURILOR PLANSA U05

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.  
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127  
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. TOTHTOTH Kristztina		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTHTOTH Kristztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTHTOTH Kristztina		9/2025

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL pentru ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,0	0,00	250,0	15,21
2.	a. Teren liber de constructii - zona neamenajata	1 500,0	91,30	0,0	0,00
	b. Zona verde - zona amenajata	0,0	0,00	1 030,0	62,70
3.	Zona circulatii auto / pietonale - strada	143,0	8,70	173,0	10,53
4.	Zona pentru garare pe interiorul parcelei	0,0	0,00	190,0	11,56
	Total suprafata reglementata ( parcela + strada )	1 643,0	100,00	1 643,0	100,00
	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		35,0 %
	COEFICIENT DE UTILIZARE - PARCELA		0,0		1
	GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		70,00 %
	ZONA VERDE AMENAJATA - PARCELA		0,0 %		30,00 %



DATE DESPRE TERENUL CARE SE VA REGLEMENTA

CF 132718 BAIJA MARE - 1500 mp - arabil - NECHITA ANDREI si sotia NECHITA CLAUDIA



ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500  
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIJA MARE
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUIS PRIN REGLEMENTARE
  - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 132718
  - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
  - CONSTRUCTII EXISTENTE CONSTRUCTII PROPUSE
  - ACCESE
  - LIMITA ZONEI EDIFICABILE
  - ALINIAREA GARDURILOR
2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TERENURI CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA
  - IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
  - TERENURI EXTRAVILANE - EX
  - ALEI CAROSABILE SI PIETONALE PE INTERIORUL PARCELEI
  - ZONA DE CIRCULATIE PUBLICA - STR. PICTOR TRAIAN BILTU DANCUS

REGLEMENTARI URBANISTICE

SE DORESTE REGLEMENTAREA TERENULUI CU NR CAD 132718 CONFORM UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA - L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

FUNCTIUNI ADMISE: - locuire individuala

- CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
- pentru a fi construibile suprafata minima a terenului va fi de 800mp si un front la strada de minim 12m
  - alinierea constructiilor spre strada se va face tinand cont de constructiile invecinate
  - retragerile laterale vor fi de min 3m, iar retragerea posterioara de 5m
  - regimul de inaltime D+P, D+P+1, D+P+M
  - intre constructiile de pe aceeaasi parcela cu un singur proprietar se va asigura o distanta minima de 6m
  - inaltimea maxima la cornisa 6m
  - inaltimea maxima a constructiilor va fi de 10m

COEFICIENTI URBANISTIC  
POT = 35%, CUT = 1  
G.O. = max 70%  
Sp. V. = min 30%



INITIATOR: loc. BAIJA MARE, str. VICTORIEI, nr. 103  
PROIECT NR. 384

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA  
loc. Baia Mare, str. PICTOR TRAIAN BILTU DANCUS, nr. f. nr.  
FAZA P.U.Z.

ILUSTRARE URBANISTICA  
PLANSĂ U06

PROIECTANT GENERAL  
S.C. ARHIHOME S.R.L.  
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127  
J24/901/04 R 16508669

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL pentru ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,0	0,00	250,0	15,21
2.	a. Teren liber de constructii - zona neamenajata	1 500,0	91,30	0,0	0,00
	b. Zona verde - zona amenajata	0,0	0,00	1 030,0	62,70
3.	Zona circulatii auto / pietonale - strada	143,0	8,70	173,0	10,53
4.	Zona pentru garare pe interiorul parcelei	0,0	0,00	190,0	11,56
	Total suprafata reglementata ( parcela + strada )	1 643,0	100,00	1 643,0	100,00
	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		35,0 %
	COEFICIENT DE UTILIZARE - PARCELA		0,0		1
	GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		70,00 %
	ZONA VERDE AMENAJATA - PARCELA		0,0 %		30,00 %

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. TOTH Krisztina		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		9/2025

**VOLUMUL II**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**CUPRINS**

**FOAIE DE TITLU**

**CUPRINS**

**TITLUL I – DISPOZITII GENERALE**

**ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**BAZA LEGALA A ELABORARII**

**DOMENIUL DE APLICARE**

**CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI**

**TERITOARIALE DE REFERINTA**

**TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI**

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE  
REFERINTA**

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

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE**

#### **ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

#### **BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării regulamentului de față stau:

**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57** din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**

**LEGE nr. 315** din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România

**Codul civil** din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)<sup>\*)</sup> - Republicare

**HOTĂRÂREA nr. 525** din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism<sup>\*)</sup> - Republicare

**LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul

**ORDIN nr. 21/N** din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**

**ORDIN nr. 176/N** din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**

**LEGE nr. 50** din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare<sup>\*)</sup>**

**ORDIN nr. 839** din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

**LEGEA nr. 10** din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții<sup>\*)</sup> - REPUBLICARE**

**LEGEA fondului funciar nr. 18** din 19 februarie 1991<sup>\*)</sup>- **Republicare**

**CODUL SILVIC** din 19 martie 2008 (**Legea nr. 46/2008**) - **Republicare**

**Legea nr. 7** din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare <sup>\*)</sup> - **Republicată**

**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57** din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**

**LEGE nr. 98** din 19 mai 2016 privind achizițiile publice

**LEGE nr. 247** din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

**Legea apelor nr. 107/1996**

**Ordonanța de urgență nr. 195/2005** privind protecția mediului

**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114** din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

**Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**

**HOTĂRÂRE nr. 144** din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății

**Legea 184/2001** privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

**Hotărârea Guvernului nr. 382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

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

**ORDIN nr. 1294** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

**ORDIN nr. 49** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

**ORDIN nr. 50** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

**Normativ P118/1/25 de siguranța la foc a construcțiilor**

## DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

## ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **132718**

Vecinătăți:

- e:
- sud
- vest
- nord

## CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat
2. Studiu geotehnic întocmit de P.F.A. VELE IONICA nr. 446 / 2025
3. P.U.Z aprobat prin HCL 240 / 2005 pentru obiectivul LOCUINTE – Zona str. Valea Borcutului – Victoriei

## SCOPUL REGULAMENTULUI

- Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:
- Zona edificabilă pentru terenul studiat
  - organizarea profilului stradal pentru strada Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș ,
  - organizarea spațiilor verzi,
  - echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
  - organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
  - statutul juridic și circulația terenurilor.

## **DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:  
Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:

- **L2 Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat**

### **TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI**

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA **L2**  
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

#### SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

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

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

- ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
- ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
- ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
- ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
- ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
- ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
- ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
- ART. 14. IMPREJMUIRI

#### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T. )
- ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.)

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

#### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

##### **ART. 1. - UTILIZARI ADMISE**

- **funcțiunea principală:** locuire individuală în regim de construire izolat
- **funcțiunea secundară:** funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, anexe pentru gararea autoturismelor

##### **ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- nu este cazul

##### **ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

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

### **ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibilă, parcela va avea o suprafață minimă de 800 mp și un front minim la stradă de 12 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

### **ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor alinia cu construcțiile învecinate și nu se poate avansa față de acestea

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**

### **ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99
- 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 SI ACCESE**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- strada de acces va avea o zonă carosabilă de 5,5m lățime, rigole pe ambele părți pentru colectarea apelor pluviale. Se va realiza racordul căii de acces pe parcelă cu strada P. Traian Bîlțiu Dăncuș cu respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

### **ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare.

### **ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor 6,00m - la cornișă
- înălțimea maximă a clădirilor 10,0m măsurată din punctul cel mai inferior al terenului amenajat
- Regim de înălțime S(D)+P+E1(M);

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

### ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple despre oraș
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăci cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele cu culori pastelate;
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

### ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

### ART. 13. - 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 parcelei
- 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 10 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

### ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton

## SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. Maxim 35%

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

- C.U.T. Maxim 1

Întocmit,  
arh. TOTH Krisztina