



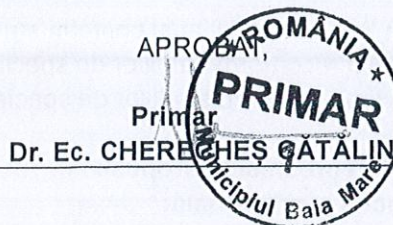
MUNICIPIUL BAIA MARE

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. 28804/26.09.2019

Ca urmare a cererii adresate de **DUNCA GHEORGHE** cu domiciliul în județul I
n , înregistrată cu nr. 28804/22.07.2019 și a procesului
verbal încheiat în ședința C.I.A.T.U. din data de 23.07.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr.
350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 34 din 26.09.2019

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Schimbare de funcțiune din activități
agroindustriale nepoluante în locuire individuală**", generat de imobilul teren situat în Baia
Mare, strada Vrancei, nr. 35, identificat prin CF nr. 113523, nr cad. 113523.

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

Teritoriul studiat cuprinde parcelele de teren identificate prin nr cad. 113523, 111784, 103979,
111147, 100248, 101835 și nr. top. 3100/3/2, 3100/3/1, 3100/3/4, 3100/2/1. Zona studiată este
delimitată la vest de Pârâul Craica, la est de Str. Vrancei, iar în rest de proprietăți private, conform
planului de situație anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **8326 mp**.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 destinația zonei:

A1a – Subzona activităților productive agroindustriale;

V4 – Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.

b) Funcțiuni propuse:

Locuire individuală

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

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

Zona studiata este cuprinsă în intravilan:

UTR – A1a – Subzona activităților productive agroindustriale:

- Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă: conform PUZ dar cu front la stradă de minim 40 m și suprafață minimă de 3000 mp;
- POT maxim = conform PUZ dar nu peste 50%;
- CUT maxim = 1.

UTR – V4 – Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede:

- Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- POT maxim = conform studiilor de specialitate avzate conform legii;
- CUT maxim = conform studiilor de specialitate avzate conform legii.

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR – locuire individuală:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- POT MAXIM = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

- C.U.T. maxim = 0,9 mp ADC/mp teren

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM (RH):

- regim de înălțime = P+1+M.
- înălțimea maximă la cornișă = 10 m

REGIM DE CONSTRUIRE:

- regim de construire izolat.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile se vor amplasa pe aliniament.

GRAD DE OCUPARE:

- G.O. = 75 %

SPAȚII VERZI:

- Sp.V. = 25 %

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 o servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de colectare a deșeurilor. Accesele cu o lungime de maxim 30 metri vor avea o singură bandă cu o lățime de minim 3,5 metri, iar accesele cu o lungime de maxim 100 metri vor avea minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și surpalărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autentificat al proprietarilor identificați.
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități” respectiv Anexa nr 1 la HCL 104/2019. Parcările necesare se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarilor.

- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- 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 și nu va fi mai mic de 25 % din suprafața terenului studiat prin PUZ.

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
- Administrația Națională Apele Române
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- Acord autenticat al deținătorilor drepturilor de proprietate asupra imobilelor incluse în PUZ;
- Studiu geotehnic;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces, vizat de OCPI Maramureș;
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței drumului de acces la parcelă, la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare, act doveditor al dreptului de proprietate asupra drumului sau servitute de trecere(după caz);
- Aviz comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;
- Acord/Aviz ANIF;
- 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. - 500 lei, conform HCL nr. 664/2018;
- 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. 881 din 27.06.2019 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței seria 106318 nr. 1210036 2019 din 18.07.2019.

Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

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 STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de baza 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 administratiei publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administratiei locale – nr. **215/2001** – cu modificarile ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regionala in Romania

Codul civil – reglementari privind amplasamentul constructiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metologia de elaborare a continutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii nr. **1430/2005**

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificari ulterioare

Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicata, cu modificari ulterioare

Ordonanta privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national nr. **96/1998**

Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. **7/1996**

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificarile ulterioare

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor

Legea apelor – nr. **107/1996** cu modificarile ulterioare

Ordonanta de urgenta nr. **195/2005** privind protectia mediului

O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sanatatii Publice pentru aprobarea **Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei**

Ordinul ministrului sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr. **536/23.06.1997**

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificata prin **Legea 43/2002**)
Hotararea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale

Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118/99

DOMENIUL DE APLICARE

Odata 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 intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E+M** 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 STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **113523, 111784, 103979, 111147, 100248, 101835 și nr. topo 3100/3/2, 3100/3/1, 3100/3/4, 3100/2/1** :

- proprietăți private – la est,
- strada Vrancei – la sud,
- proprietăți private – la vest,
- pâraul Craica – la nord.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL - aprobat

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea rețelei stradale,
- 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:

- locuire **L2**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

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.) |

Aceasta divizare in unitati teritoriale, preluata din P.U.G. se detaliaza dupa cum urmează:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu maxim 60% din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supraterrane (P+2E sau P+1E+M)

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune decât cele înscrise la art 1 și art 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;

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

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor 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.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe strada Vrancei **se vor alinia** cu cele existente din imediata vecinătate, nu se acceptă avansare față de acestea, doar retrageri;
- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe drumul de servitute se vor alinia cu cele existente fără să avanseze sau să se retragă față de clădirile existente

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale.
 - 2,00m față de limita de proprietate est
 - 3,00m față de limita de proprietate sud

Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 5,00 metri; Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
- nu se accepta amplasarea constructiilor pe limita de proprietate sau la o distanta mai mica de 1,00m față de limita de proprietate;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct; calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie minim de 3,50m lățime
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă 10,00m;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;

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 perspectiva descendentă dinspre strada Vrancei;
- 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 de corative, plăci cu cărămidă, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de 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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri usoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbusti ;
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

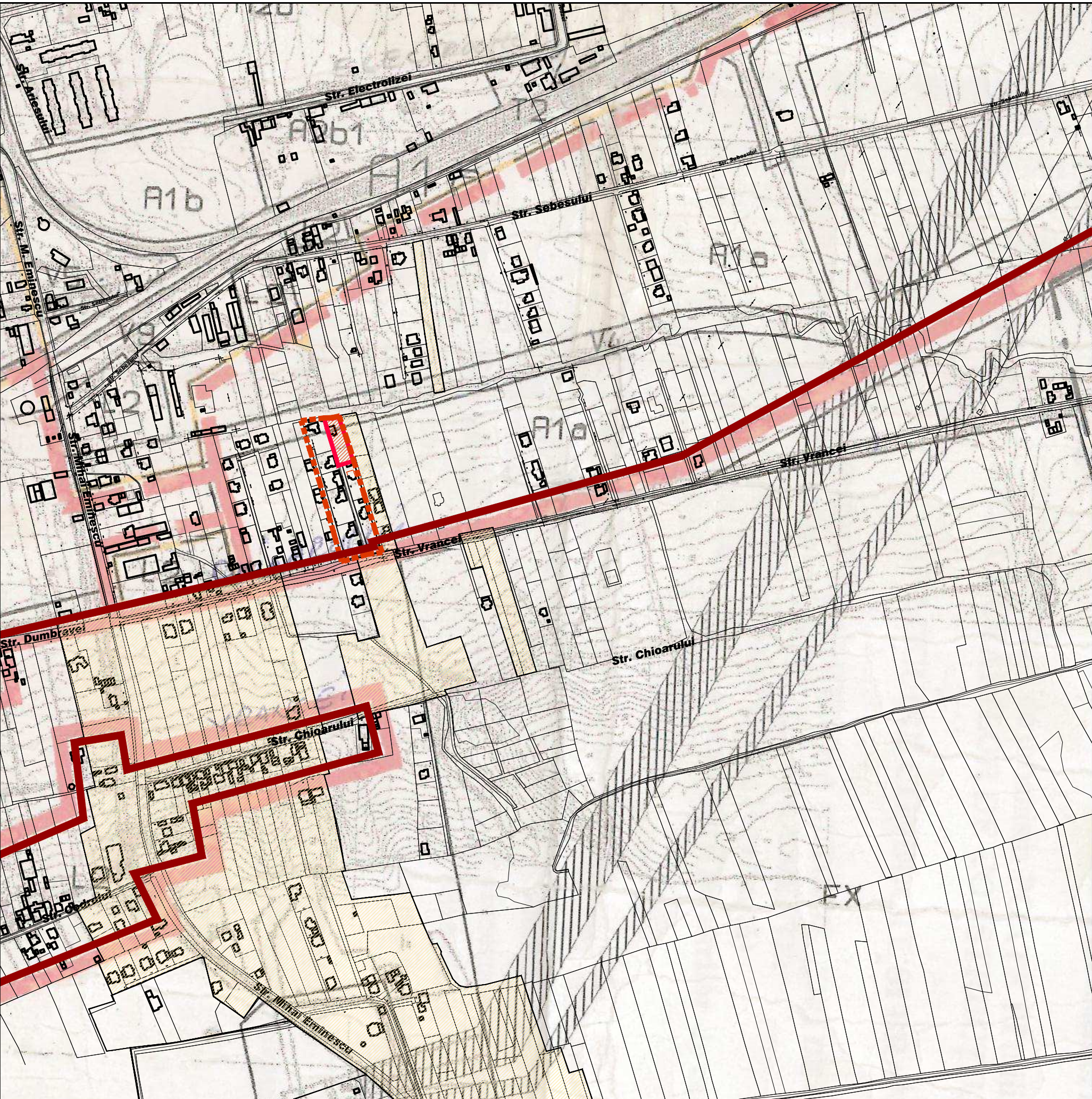
- P.O.T. Maxim 35% pentru clădiri cu 3 nivele

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

- C.U.T. Maxim 0,90

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina





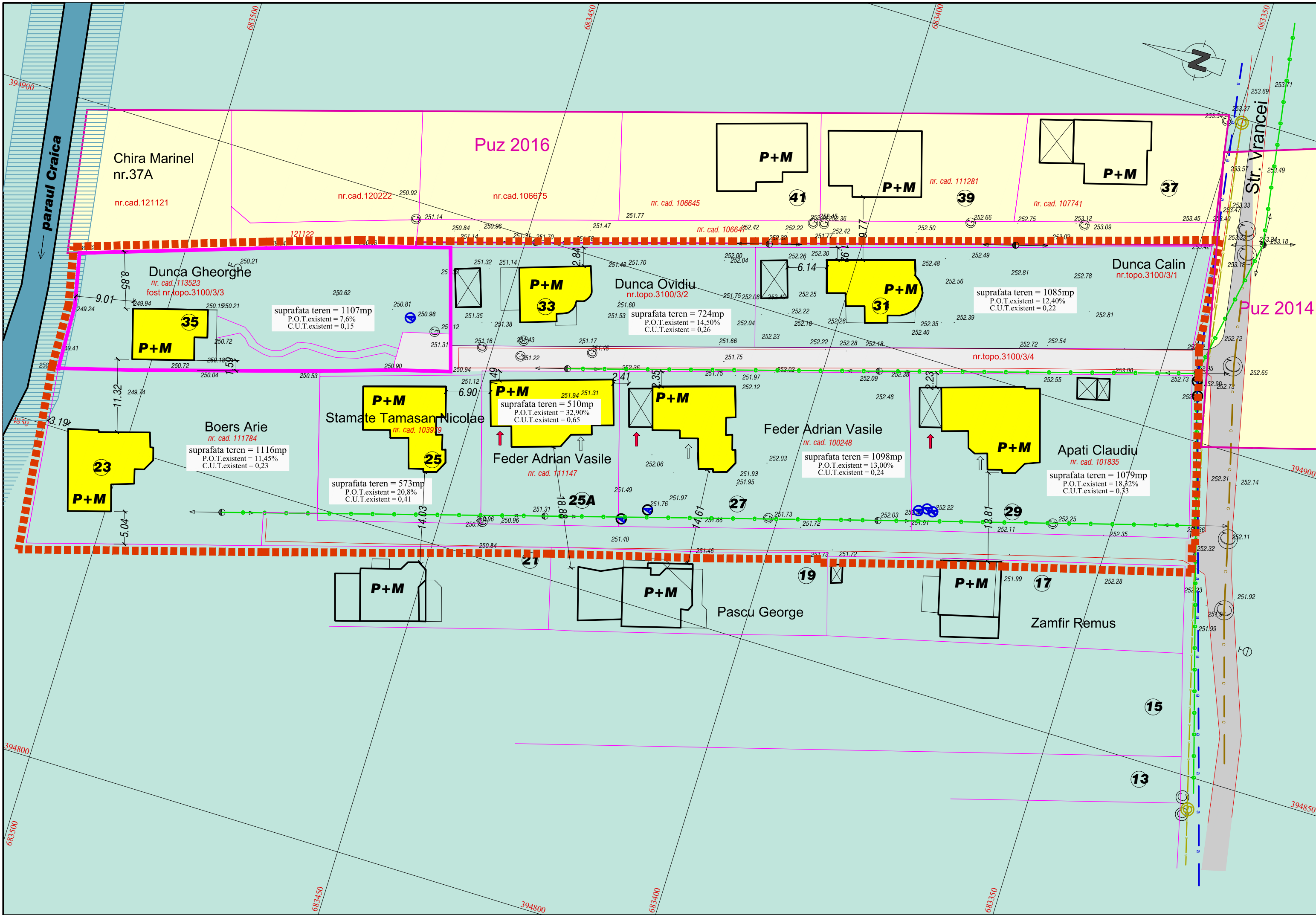
PLAN DE INCADRARE SUPRAPUS CU PUG
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI AGRO -
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

sc. 1:5000

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILANULUI - BAI A MARE
CONFORM P.U.G. APROBAT
- LIMITA PARCELA
- LIMITA ZONEI PROPUSE PENTRU REGLEMENTATE
- LIMITA ZONELOR REGLEMENTATE ANTERIOR

BENEFICIARI			PROIECT NR. 298
DUNCA GHEORGHE			
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA loc. Baia Mare, str. Vancei, nr. 35		FAZA P.U.Z.
TITLU PLANS A	PLAN DE INCADRARE suprapus cu PUG		PLANS A U01
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURE	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 5000
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		07/2019



PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALE

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE - 8326 mp

INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad 113523

PARCELARE existenta in zona

CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALE

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA

A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE

3. RELETE EDILITARE

RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA

RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA

RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA

RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA

ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA

ACCESSE AUTO / PIETONALE

DATE DESPRE TEREN

CF 113523 Baia Mare - suprafata - 1107mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan

Pe teren s-a construit o casa in suprafata de 84mp in anul 2008

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXISTENT			
		nr. cadastral	S teren	P.O.T. existent %	C.U.T. existent
1.	APATI CLAUDIU	101835	1079	18,32	0,33
2.	FEDER ADRIAN VASILE	100248	1098	13,00	0,24
3.	FEDER ADRIAN VASILE	111147	510	32,90	0,65
4.	STAMATE TAMASAN NICOLAE	111147	592	20,20	0,40
5.	BOERS ARIE	111784	1116	11,45	0,23
	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/2/1	568		
6.	DUNCA GHEORGHE	113523	1107	7,60	0,15
7.	DUNCA OVIDIU	3100/3/2	724	14,50	0,26
8.	DUNCA CALIN	3100/3/1	1085	12,40	0,22
	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/3/4	447		
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		8326		

BENEFICIARI

DUNCA GHEORGHE

PROIECT NR. 298

TITLU PROIECT

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALE
loc. Baia Mare, str. Vrancei, nr. 35

FAZA P.U.Z.

TITLU PLANSA

SITUATIA EXISTENTA

PLANSA U02

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

SCARA

COORD.PROIECT

arh. STOIA HOREA

1: 500

PROIECTAT

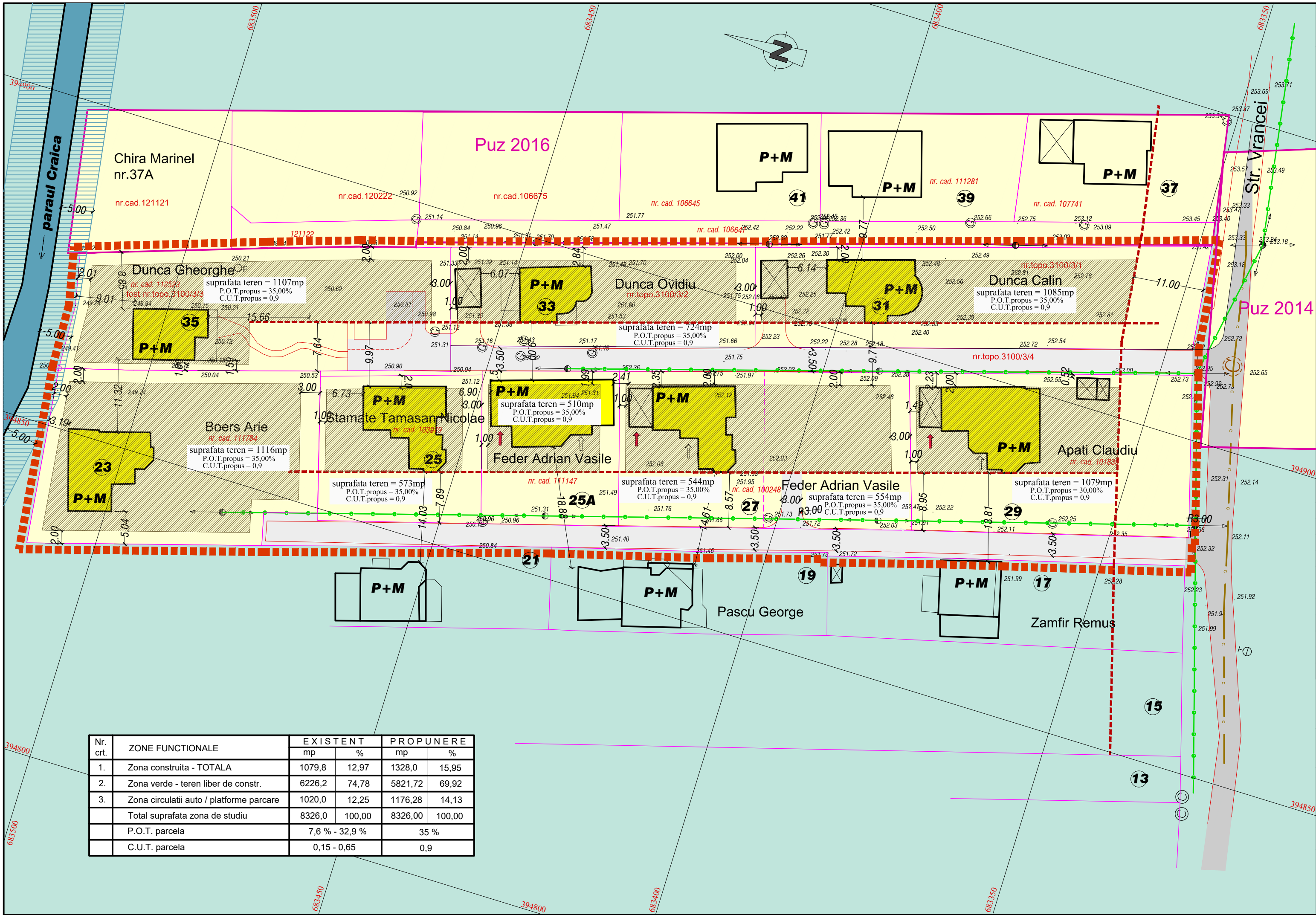
arh. TOTH Krisztina

DATA

INTOCMIT

arh. TOTH Krisztina

07/2019



PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIADE - 8326 mp

INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad 113523

PARCELARE existenta in zona

CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA

A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE

ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA PRINCIPALA SI FATA DE CALEA DE ACCES

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA

ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA

ACCESSE AUTO / PIETONALE

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 113523 Baia Mare - suprafata - 1107mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan

Pe teren s-a construit o casa in suprafata de 84mp in anul 2008

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXISTENT		PROPOUNERE	
		nr. cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.
1.	APATI CLAUDIU	101835	1079	18,32 %	0,33
2.	FEDER ADRIAN VASILE	100248	1098	13,00 %	0,24
3.	FEDER ADRIAN VASILE	111147	510	32,90 %	0,65
4.	STAMATE TAMASAN NICOLAE	111147	592	20,20 %	0,40
5.	BOERS ARIE	111784	1116	32,90 %	0,65
6.	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/2/1	568		
7.	DUNCA GHEORGHE	113523	1107	7,60 %	0,15
8.	DUNCA OVIDIU	3100/3/2	724	14,50 %	0,26
9.	DUNCA CALIN	3100/3/1	1085	12,40 %	0,22
10.	CALE DE ACCES PRIVAT	3100/3/4	447		
11.	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		8326		

BENEFICIARI				PROIECT NR. 298
DUNCA GHEORGHE				
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA loc. Baia Mare, str. Vrancei, nr. 35			FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	REGLEMENTARE			PLANSUA U03

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		07/2019

