



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR. 96/2017

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru „SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - (ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE MARI) ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIT” Baia Mare, strada Dumbravei F.N.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 22 MARTIE 2017**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr. 111/2017;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitectul Șef- Direcția Urbanism- Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 40970, din 29.12.2016, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - (ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE MARI) ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIT” Baia Mare, strada Dumbravei F.N., proiect nr.209 din 2016, elaborat de S.C. ARHIHOME S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Horea Grigore Stoia, inițiatori: CINTALAN ANA, VARGA VINCENTIU DANIEL;
- Solicitarea doamnei CINTALAN ANA, înregistrată cu nr. 40970 / 11.11.2016.

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea a publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului", prin anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare, pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 15/28317/28.09.2016;
- Raportul de specialitate nr. 40970/29.12.2016 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - PUZ din str.Dumbravei, FN;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art. 36 alin. 2 lit. c, alin. 5, lit. c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare.

În temeiul prevederilor:

- Art.39 alin.1, art. 45 și art.115 alin. 1 lit. b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - (ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE MARI) ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIT" Baia Mare, strada Dumbravei F.N., proiect nr. 209 din 2016, elaborat de S.C. ARHIHOME S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Horea Grigore Stoia, inițiatori: CINTALAN ANA, VARGA VINCENTIU DANIEL, în conformitate cu anexele 1 și 2, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, vizat spre neschimbare.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire, până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal, aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare – prin viceprimar desemnat;
 - Arhitect Șef;
 - CINTALAN ANA,
 - VARGA VINCENTIU DANIEL,
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Mureșan Ileana
Președinte de ședință



Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	21
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	2

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

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 administrației publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administrației locale – nr. **215/2001** – cu modificările ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regională în România

Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor

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

Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. **1430/2005**

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificări ulterioare

Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicată, cu modificări ulterioare

Ordonanța privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național nr. **96/1998**

Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. **7/1996**

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

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

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor

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

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului

O.U.G. nr. 114/2007 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 zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sănătății Publice pentru aprobarea **Normelor de igienă privind mediul de viață al populației**

Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. **536/23.06.1997**

Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin **Legea 43/2002**)

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

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

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 intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definita ca **Zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri cu densitate medie și echipamente aferente în zone de urbanizare** 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.

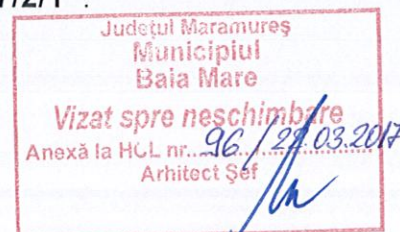
ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **119847, 119476, 2865/2/1/2 și 2867/2/1** :

- drum neamenajat – la est,
- strada Dumbravei – la sud,
- proprietate privată – la vest,
- pâraul Racoș – la nord.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL - aprobat
2. P.U.G. Municipiul Baia Mare – SC MINA – M – COM SRL – in curs de aprobare



PUZ nr. 891/22.03.2017

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

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea functională 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 **L2R**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

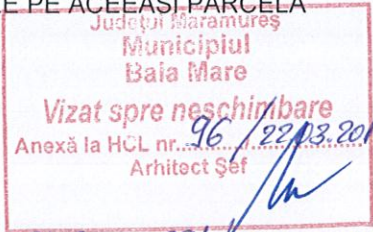
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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 |


Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 96/22.03.2017
Arhitect Șef
PUZ nr. 891/22.03.2017

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 urmeaza:

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală
- **funcțiunea secundară:** locuire colectivă mică (max 8 apartamente),

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuire temporară – tip cazare (pensiuni, unități de cazare cu maxim 16 camere)

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- pescuit și acvacultură;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 50mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante;
- activități care utilizează terenul pentru depozitare și producție
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en – gros;
- platforme pentru pre colectare a deșeurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările di spațiile publiceși 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;

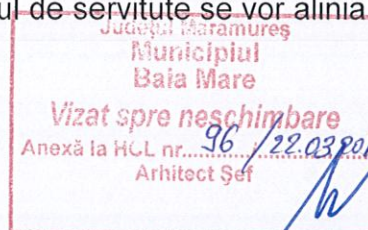
SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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 Dumbravei **se vor alinia** cu cele existente din imediata vecinătate, nu se acceptă avansare față de acestea, doar retrageri;
- spre strada neamenajată – **clădirile** se vor alinia la distanța de 1,5 m față de limita de proprietate.
- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe drumul de servitute se vor alinia la 5,0 m față de limita de proprietate;



PUZ nr. 891 / 22.03.2017

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

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 3,00 m. 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 construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate;

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 6,00 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; profilul străzii trebuie să fie minim de 7,50m între limitele de proprietate.
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

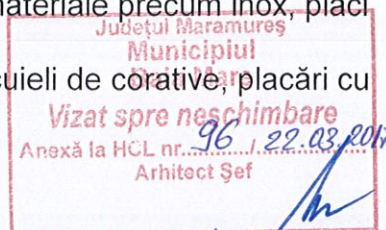
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 12,00m;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre strada Dumbravei;
- 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;



PUZ nr. 891 / 22.03.2017

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

- 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 in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila 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 mare, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 10% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; 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. - IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiiri usoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;
- porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice

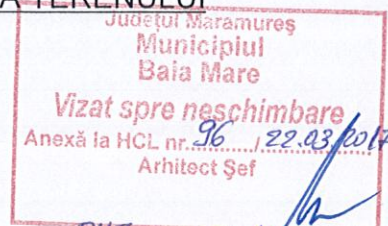
SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. Maxim 35% pentru clădiri cu 3 nivele
- P.O.T. Maxim 40% pentru clădiri cu 2 nivele

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

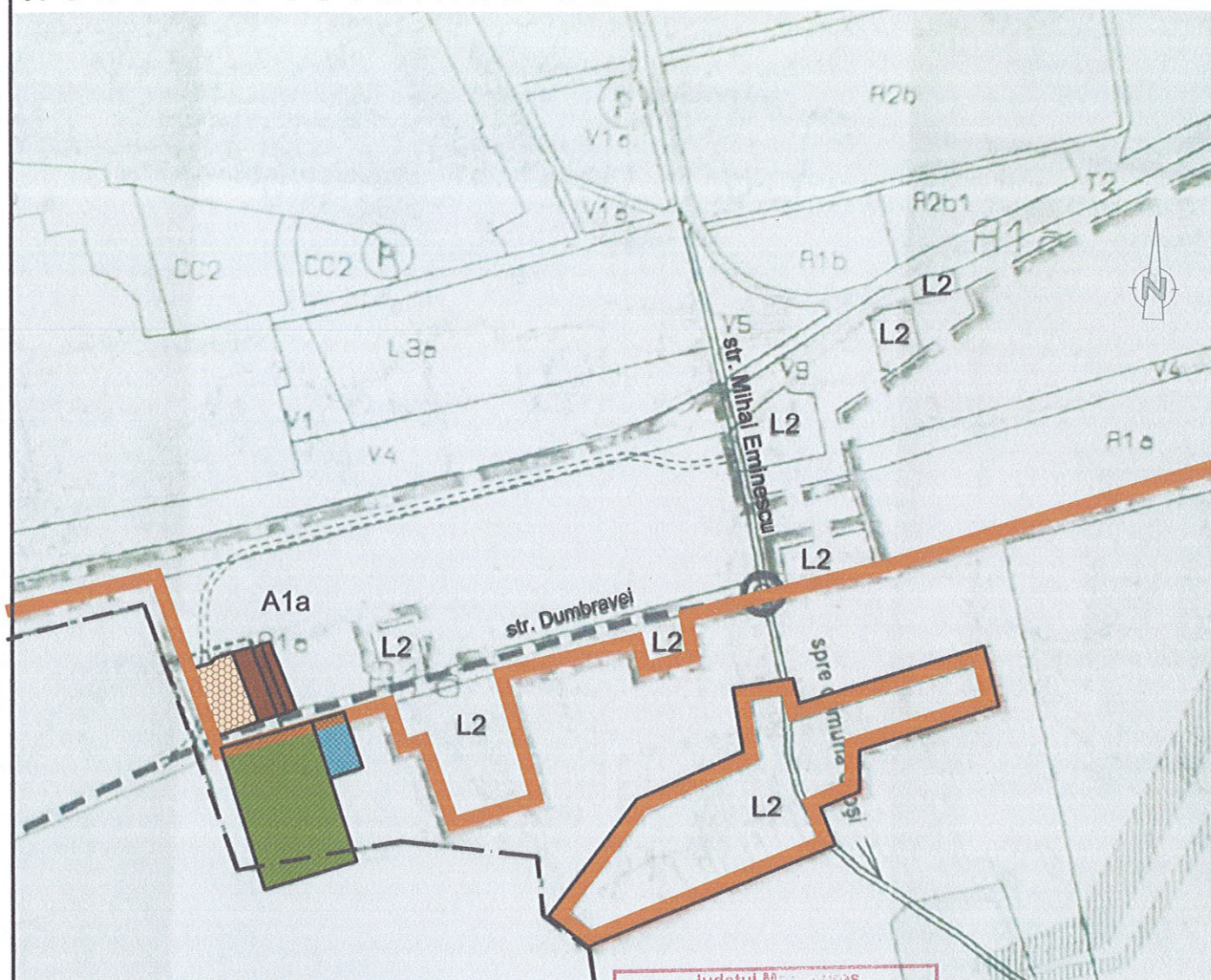
- C.U.T. Maxim 0,90



PLAN DE INCADRARE

sc. 1:10000

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



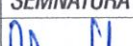
LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
- PUD aprobat prin H.C.L. 326/2004 - TEREN AFLAT IN EXTRAVILAN
- PUD aprobat prin H.C.L. 193/2003 - TEREN AFLAT IN EXTRAVILAN
- PUZ aprobat prin H.C.L. 155/2015 - TEREN AFLAT IN EXTRAVILAN
- PUD aprobat prin H.C.L. 480/2004 - TEREN AFLAT IN A1a
- ZONA STUDIATA si REGLEMENTATA - TEREN AFLAT IN LUTRATA

Judetul Maramures
Municipiul Baia Mare
Vizat spre schimbare
Anexă la H.C.L. nr. 96 / 22.03.2017
Arhitect Șef
PUZ nr. 891 / 22.03.2017

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andreea
TOTH

ARHIHOME
SRL
J 24 / 901 / 04
R 16508659

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 209
S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669				CINTALAN ANA si VARGA VICENTIU		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 10000	TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PROD. AGRO-INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE loc. Baia Mare, str. Dumbravei, nr. 48	Aviz H.C.L.
COORD.PROIECT	arh. TOTH Krisztina					
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina					
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		02/2016	TITLU PLANSA	PLAN DE INCADRARE	PLANSĂ I. 1



PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE
AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE

sc. 1:500

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
--- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
--- CONSTRUCTII EXISTENTE
--- FANTANI EXISTENTE
- ZONA REGLEMENTATA PRIN PUD APROBAT CU H.C.L. 480/2004
POT = 10%, CUT = 0,15 (PROPRIETATE PRIVATA - LOCUITA INDIVIDUALA)
--- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
--- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI

STRUCTURA CLADIRILOR

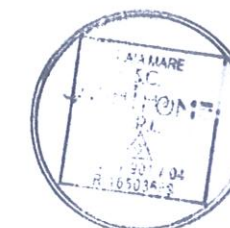
- DURABILA (ZIDARIE CARAMIDA, STALPI SI PLANSEE BETON ARMAT)
--- SEMIDURABILA (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, PLANSEE DE LEMN)
--- NEDURABILA (PAINTA, LEMN)

STAREA CLADIRILOR:

- BUNA
--- MEDIOCRA
--- REA

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizet spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 96/22.03.2017
Arhitect Șef

PUZ nr. 891/22.03.2017



Nr. crt.	Numele si prenumele	Suprafata teren (mp)	C.F.	Nr. topo Nr. cad	Categorie de folosinta
1.	CITALAN ANA	3433	119847	119847	arabil
2.	VARGA VICENTIU DANIEL VARGA ILEANA	1000	119476	119476	arabil
3.	VARGA VICENTIU VASILE VARGA VOICHITA	550	18255	2865/2/1/2 2867/2/1	arabil

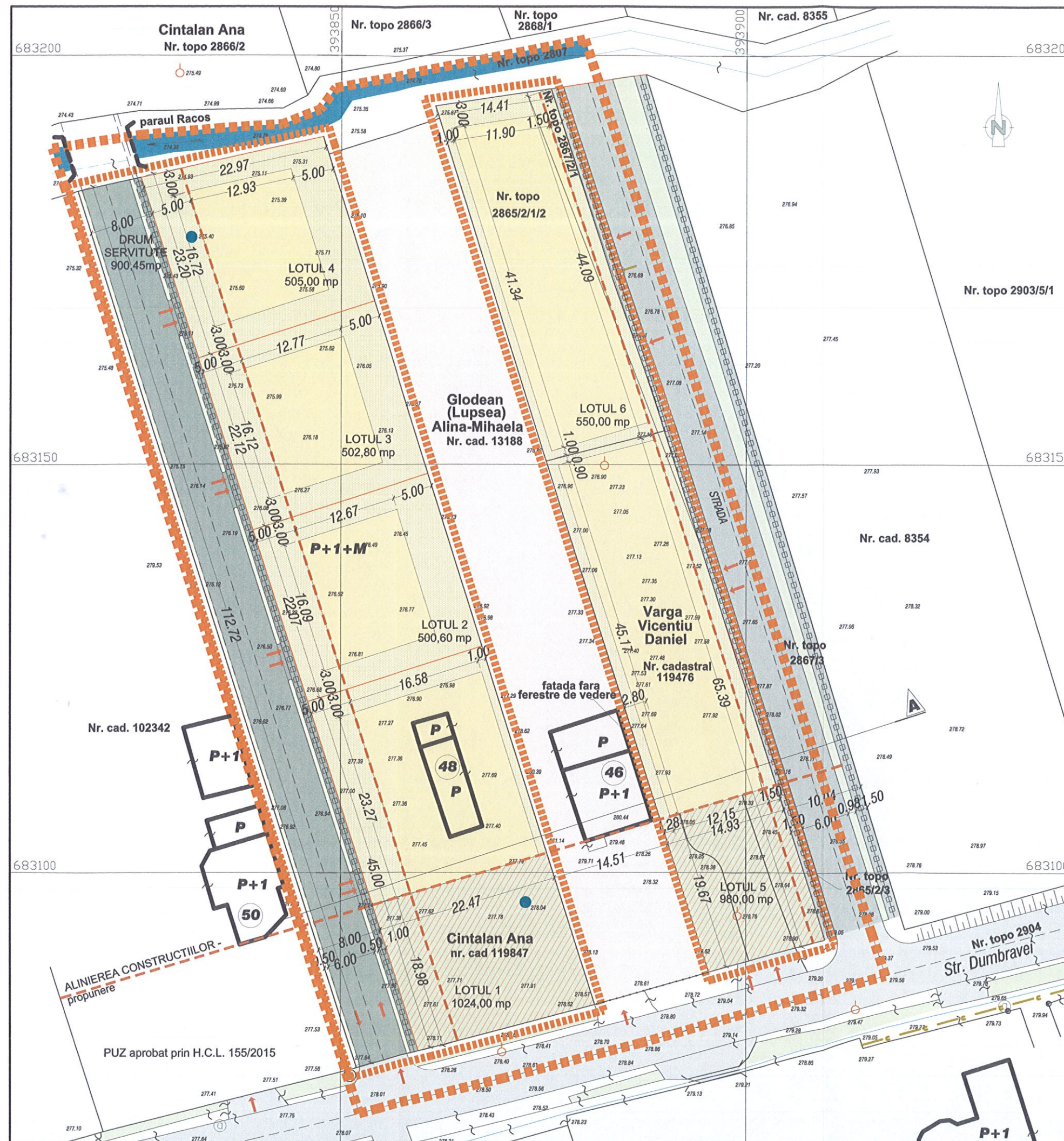
BENEFICIAR				PROIECT NR. 209
CINTALAN ANA si VARGA VICENTIU				

TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE loc. Baia Mare, str. Dumbravei, nr. 48	AVIZ MEDIU
---------------	---	------------

TITLU PLANSA	SITUATIA EXISTENTA	PLANSĂ I.2
--------------	--------------------	------------

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 500
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		DATA 02/2016



PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE
AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE

sc. 1:500

- 1. LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - REGIM DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR - propunere
 - PARCELARE - propunere
 - ZONA REGLEMENTATA PRIN PUD APROBAT CU H.C.L. 480/2004
 - POT = 10%, CUT = 0,15 (PROPRIETATE PRIVATA - LOCUITA INDIVIDUALA)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
- 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE TEREN
 - ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT, P.F.A., S.R.L., CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
 - ZONA UTILIZATA PENTRU: AMENAJARI SPATII VERZI, ACCES IN INCINTA, ALEI SI PLATFORME DE PARCARE
 - ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA, INCLUSIV PLATFORMA ACCES SI PARCARE

- 3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA
 - STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA
 - STRADA CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
 - TRASEE PIETONALE - TROTUARE
- REGLEMENTARI PROPUSE**
- UTR: L2R
- SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
- FRONT LA STRADA teren: min. 12 m
- REGIM DE INALTIME: P; P+1; max P+1+M;
- Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente - nr. 46 si nr. 50, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de strada Dumbravei
- alinierea cladirilor spre strada secundara - latara EST la 1,80m fata de alinierea
- alinierea constructiilor pe parcelele noi create spre drumul de servitute
- Retrageri laterale : min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m
- Retrageri posterioare: min. 5 m
- POT: 35% - 40%; CUT: 0,9

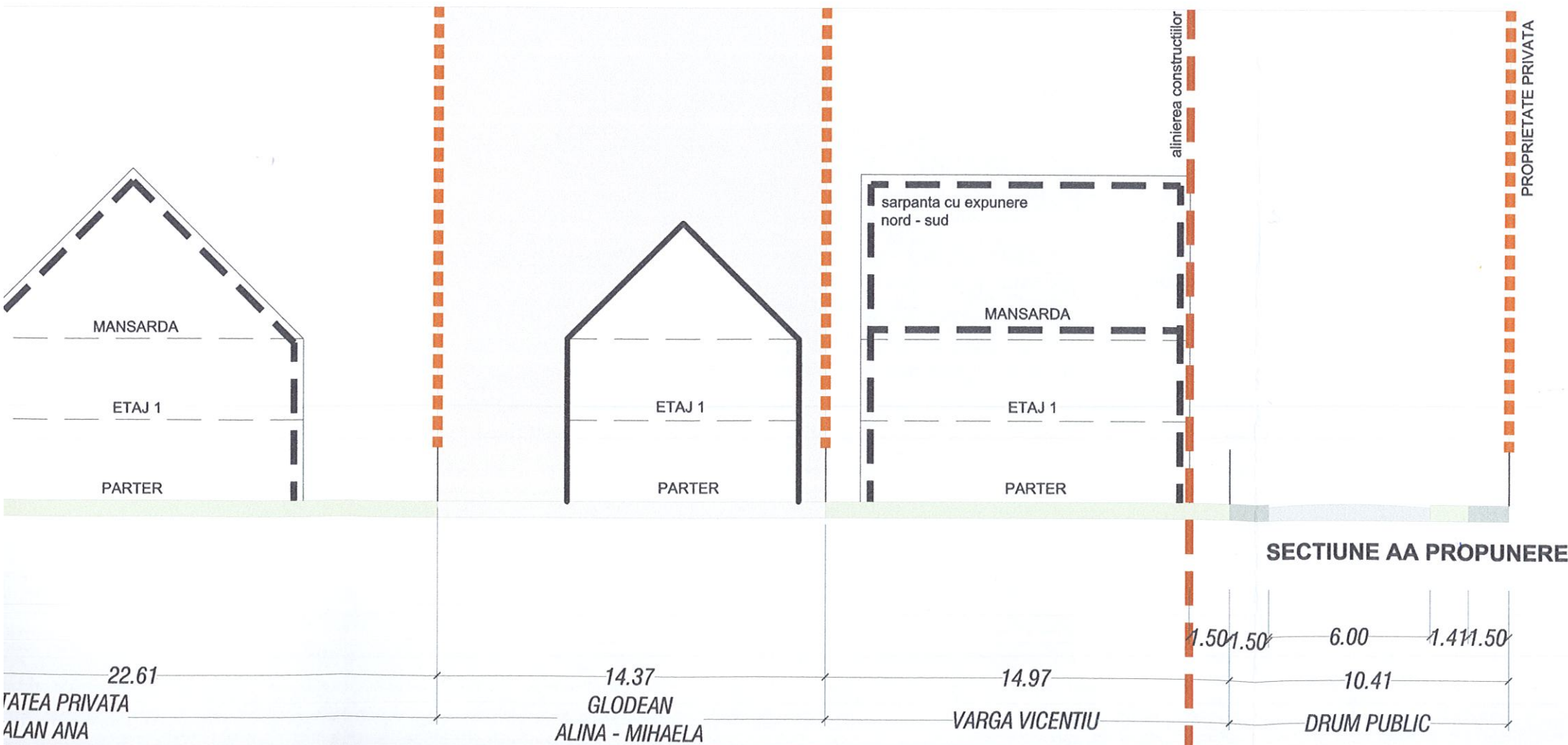
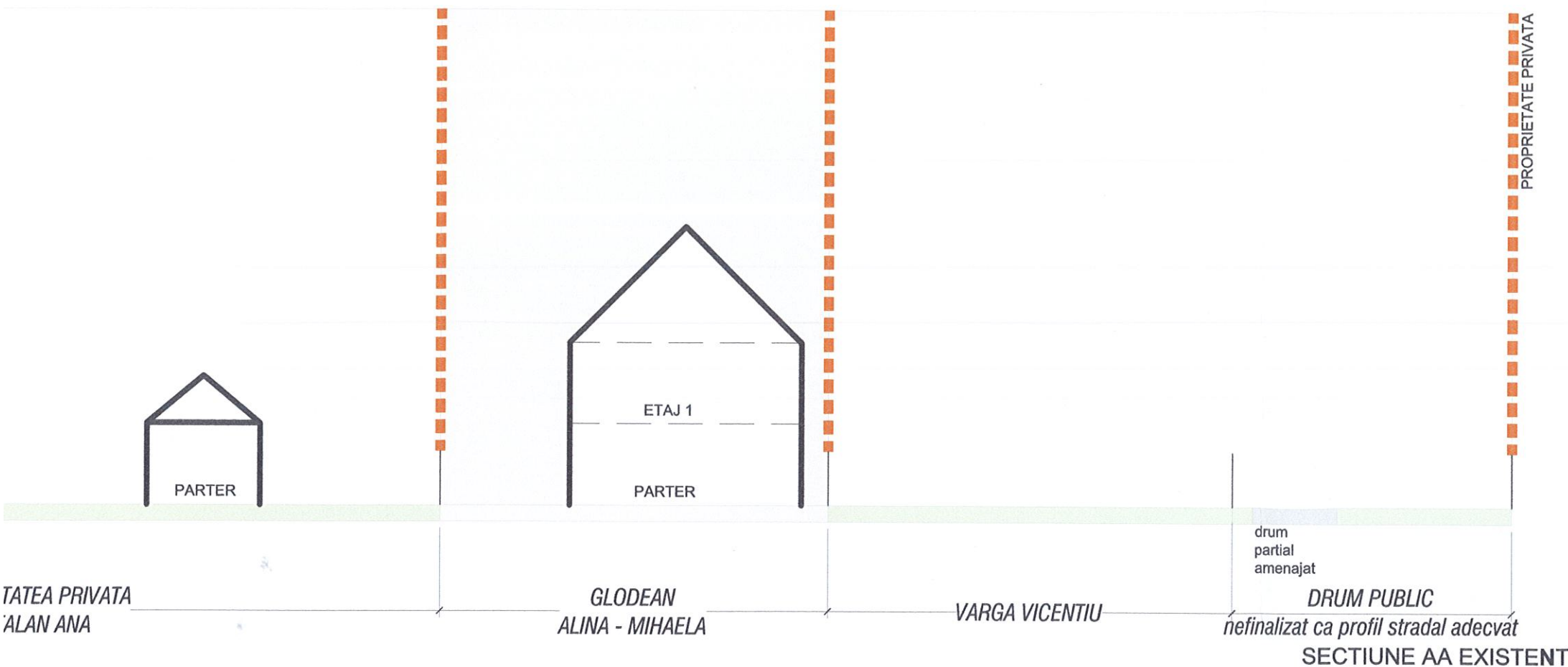
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPUNERE mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	186,80	2,3	887,45	10,89
2.	Zona libera - TEREN ARABIL	6298,50	77,29	4804,90	58,96
3.	Zona circulatii auto	1018,90	12,50	1386,05	17,00
4.	Zona circulatii pietonale	0,00	0,00	257,20	3,15
5.	Zona platforme / accese	154,50	1,89	322,70	3,95
6.	Pârâul Racoș	490,70	6,02	490,70	6,02
Total suprafata zona de studiu		8149,00	100,00	8149,00	100,00
P.O.T. parcela				35% - 40%	
C.U.T. parcela				0,9	

Nr. crt.	Numele si prenumele	Suprafata teren (mp)	C.F.	Nr. topo Nr. cad	Categorie de folosinta
1.	CITALAN ANA	3433	119847	119847	arabil
2.	VARGA VICENTIU DANIEL VARGA ILEANA	1000	119476	119476	arabil
3.	VARGA VICENTIU VASILE VARGA VOICHITA	550	18255	2865/2/1/2 2867/2/1	arabil

BENEFICIAR				
CITALAN ANA si VARGA VICENTIU				
PROIECT NR. 209				

TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE loc. Baia Mare, str. Dumbravei, nr. 48	AVIZ MEDIU
TITLU PLANSA	PLAN REGLEMENTARE ZONIFICARE	PLANSĂ II.1

PROIECTANT GENERAL				
S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		DATA 02/2016	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina			
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina			



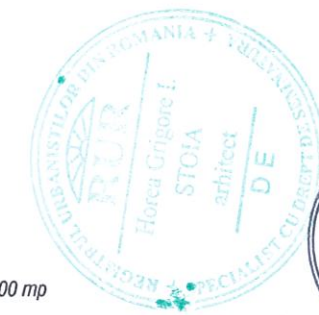
PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE
AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE

sc. 1:500

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELARE - propunere
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA REGLEMENTATA PRIN PUD APROBAT CU H.C.L. 480/2004
POT = 10%, CUT = 0,15 (PROPRIETATE PRIVATA - LOCUITA INDIVIDUALA

Judetul Maramures
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 96 / 22.03.2017
Arhitect Sef
PUZ nr. 891 / 22.03.2017



REGLEMENTARI PROPUSE

UTR: L2R
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
FRONT LA STRADA teren: min. 12 m
REGIM DE INALTIME: P; P+1; maxP+1+M;
Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente - nr.46 si nr.50, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de strada Dumbravei
- alinierea cladirilor spre strada secundara - latara EST la 1,50m fata de aliniament
- alinierea constructiilor pe parcelele noi create spre drumul de servitute
Retrageri laterale: min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m
Retrageri posterioare: min. 5 m
POT: 35% - 40%; CUT: 0,9

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	186,80	2,3	887,45	10,89
2.	Zona libera - TEREN ARABIL	6298,50	77,29	4804,90	58,96
3.	Zona circulatii auto	1018,90	12,50	1386,05	17,00
4.	Zona circulatii pietonale	0,00	0,00	257,20	3,15
5.	Zona platforme / accese	154,50	1,89	322,70	3,95
6.	Pârâul Racos	490,70	6,02	490,70	6,02
	Total suprafata zona de studiu	8149,00	100,00	8149,00	100,00
	P.O.T. parcela			35% - 40%	
	C.U.T. parcela			0,9	

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andreea
TOTH
Arhitect cu drept de semnatura

Nr. crt.	Numele si prenumele	Suprafata teren (mp)	C.F.	Nr. topo Nr. cad	Categorie de folosinta
1.	CITALAN ANA	3433	119847	119847	arabil
2.	VARGA VICENTIU DANIEL VARGA ILEANA	1000	119476	119476	arabil
3.	VARGA VICENTIU VASILE VARGA VOICHITA	550	18255	2865/2/1/2 2867/2/1	arabil

BENEFICIAR
CINTALAN ANA si VARGA VICENTIU
PROIECT NR. 209

TITLU PROIECT ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE
loc. Baia Mare, str. Dumbravei, nr. 48
AVIZ H.C.L.

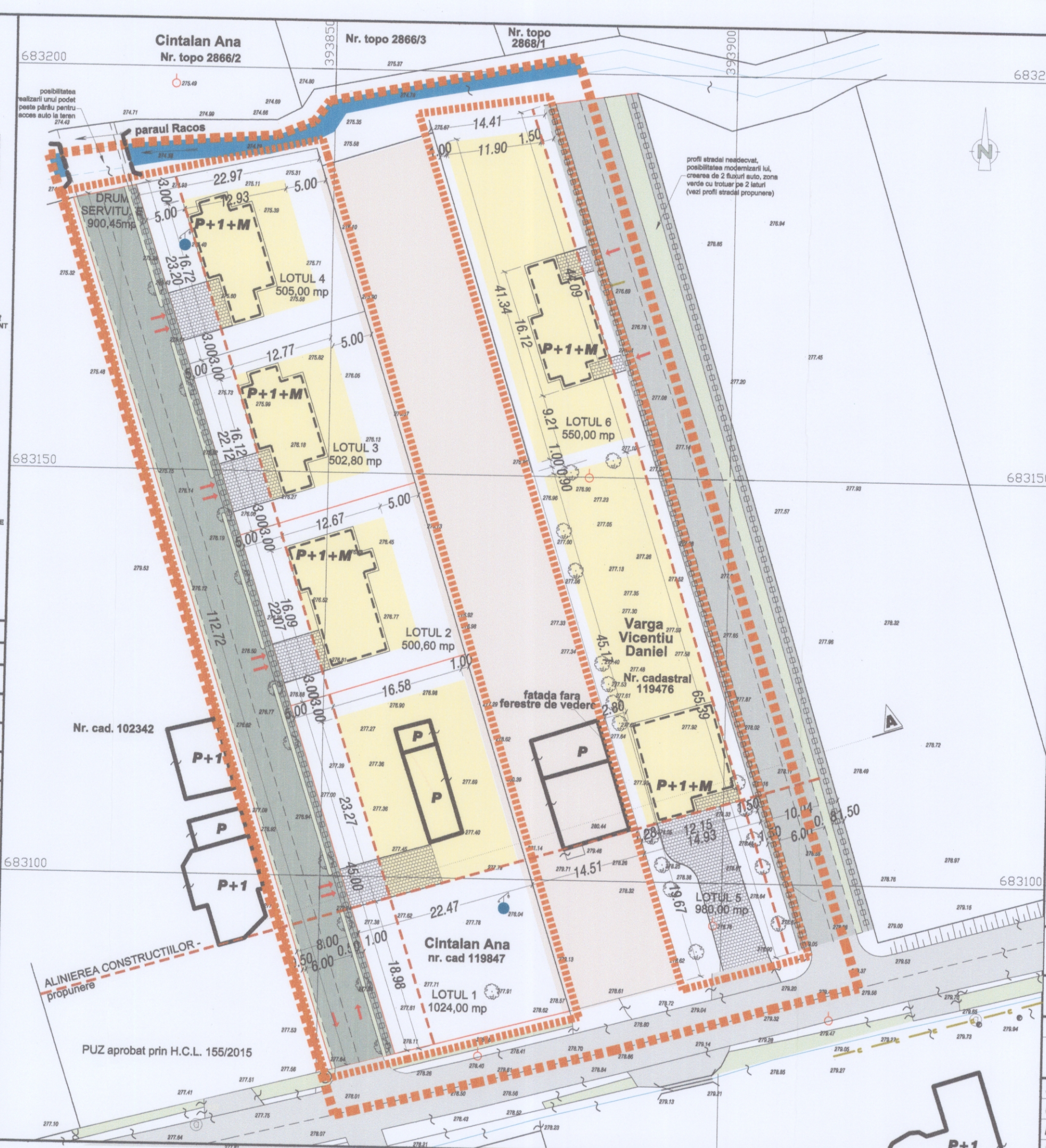
TITLU PLANSA SECTIUNE TRANSVERSALA AA EXISTENT si PROPUNERE
PLANSA II.2

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 200
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		
			DATA 02/2016



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	186,80	2,3	887,45	10,89
2.	Zona libera - TEREN ARABIL	6298,50	77,29	4804,90	58,96
3.	Zona circulatii auto	1018,90	12,50	1386,05	17,00
4.	Zona circulatii pietonale	0,00	0,00	257,20	3,15
5.	Zona platforme / accese	154,50	1,89	322,70	3,95
6.	Pârâul Racoș	490,70	6,02	490,70	6,02
Total suprafata zona de studiu		8149,00	100,00	8149,00	100,00
P.O.T. parcela		35 % - 40 %			
C.U.T. parcela		0,9			



PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE
AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE

- sc. 1:500
1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - REGIM DE ALINIARE A CONSTRUCTIILOR - propunere
 - PARCELARE - propunere
 - ZONA REGLEMENTATA PRIN PUD APROBAT CU H.C.L. 480/2004
POT = 10%, CUT = 0,16 (PROPRIETATE PRIVATA - LOCUITA INDIVIDUALA)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE TEREN
 - ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT, P.F.A., S.R.L., CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE:
ZONA UTILIZATA PENTRU: AMENAJARI SPATII VERZI, ACCES IN INCINTA, ALEI SI PLATFORME DE PARCARE
 - ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA, INCLUSIV PLATFORMA ACCES SI PARCARE
3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA
 - STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA
 - STRADA CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
 - TRASEE PIETONALE - TROTUARE

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 96 / 22.03.2017
Arhitect Șef

PUZ nr. 891 / 22.03.2017.

REGLEMENTARI PROPUSE

UTR: L2R

SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp

FRONT LA STRADA teren: min. 12 m

REGIM DE INALTIME: P; P+1; max P+1+M;

Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente - nr.46 si nr.50, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de strada Dumbravei

- alinierea cladirilor spre strada secundara - latura EST la 1,50m fata de aliniament

- alinierea constructiilor pe parcelele noi create spre drumul de servitute

Retrageri laterale: min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m

Retrageri posterioare: min. 5 m

POT: 35% - 40%; CUT: 0,9

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA

5236

Krisztina Andrea TOTH

Arhitect cu drept de semnatura

ARHIHOME SRL

J 24 / 901 / 04
R 16508669

Nr. crt.	Numele si prenumele	Suprafata teren (mp)	C.F.	Nr. topo Nr. cad	Categorii de folosinta
1.	CITALAN ANA	3433	119847	119847	arabil
2.	VARGA VICENTIU DANIEL VARGA ILEANA	1000	119476	119476	arabil
3.	VARGA VICENTIU VASILE VARGA VOICHIITA	550	18255	2865/2/1/2 2867/2/1	arabil

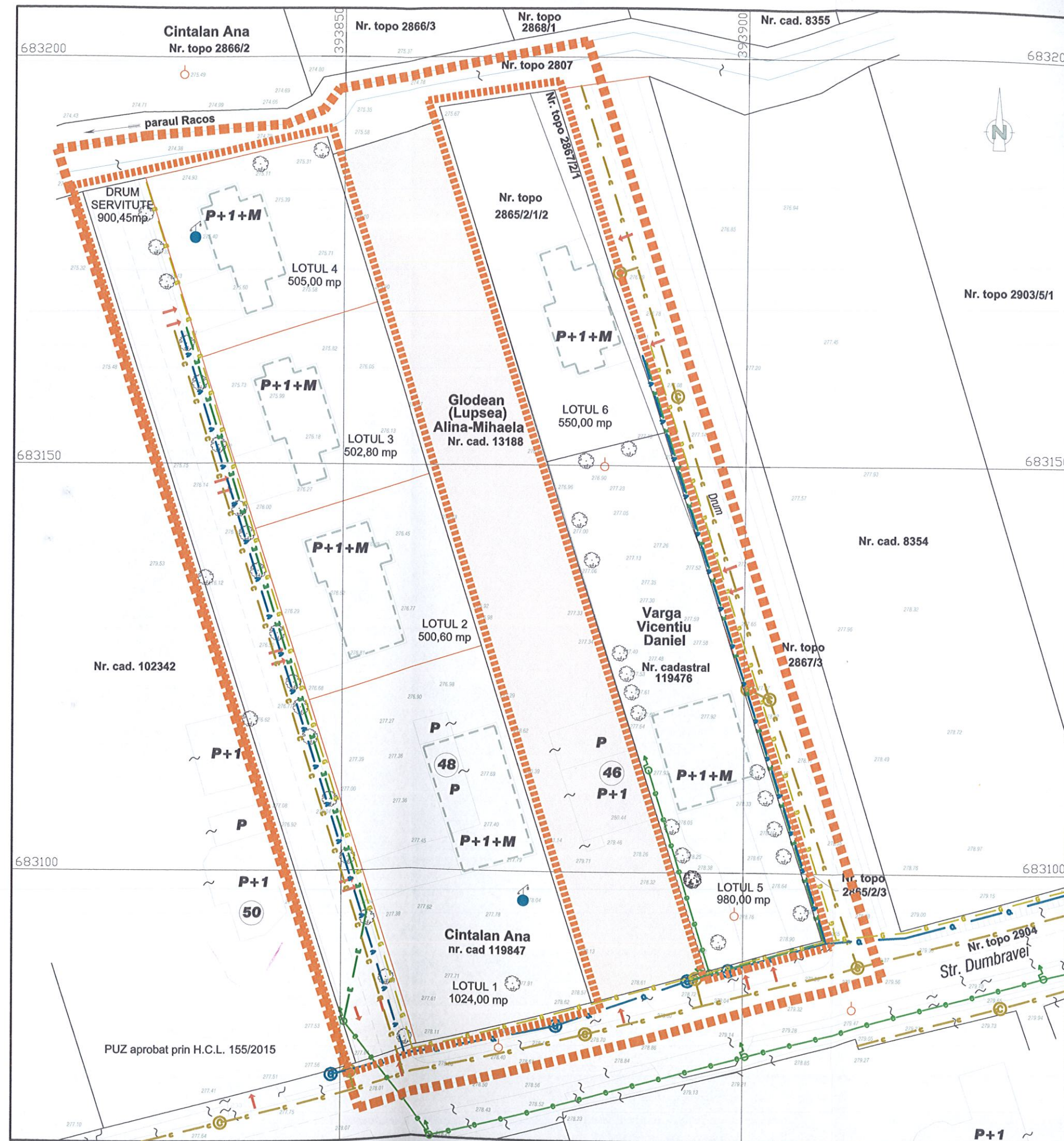
BENEFICIAR

CINTALAN ANA si VARGA VICENTIU

PROIECT NR. 209

TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE loc. Baia Mare, str. Dumbravei, nr. 48	AVIZ H.C.L.
TITLU PLANSA	PLAN REGLEMENTARE PROPUNERE MOBILARE ORIENTATIVA	PLANSĂ II.3

PROIECTANT GENERAL			
S.C. ARHIHOME S.R.L.			
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 500
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		DATA 02/2016



PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE
AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE

sc. 1:500

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELARE - propunere
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA REGLEMENTATA PRIN PUD APROBAT CU H.C.L. 480/2004
POT = 10%, CUT = 0,15 (PROPRIETATE PRIVATA - LOCUITA INDIVIDUALA)
- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE CANALIZARE PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE APA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA PENTRU EXTINDERE

REGLEMENTAT APROBAT

UTR: L2R

SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp

FRONT LA STRADA teren: min. 12 m

REGIM DE INALTIME: P; P+1; max P+1+M;

Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente - nr. 46 si nr. 50, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de strada Dumbravei
- alinierea cladirilor spre strada secundara - latura EST la 1,50m fata de aliniament
- alinierea constructiilor pe parcelele noi create spre drumul de servitute

Retrageri laterale: min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m

Retrageri posterioare: min. 5 m

POT: 35% - 40%; CUT: 0,9

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
Zona construita - TOTALA	188,80	2,3	887,45	10,89
Zona libera - TEREN ARABIL	6298,50	77,29	4804,90	58,96
Zona circulatii auto	1018,90	12,50	1386,05	17,00
Zona circulatii pietonale	0,00	0,00	257,20	3,15
Zona platforme / accese	154,50	1,89	322,70	3,95
Paraul Racos	490,70	6,02	490,70	6,02
Total suprafata zona de studiu	8149,00	100,00	8149,00	100,00
P.O.T. parcela			35% - 40%	
C.U.T. parcela			0,9	

Nume si prenumele	Suprafata teren (mp)	C.F.	Nr. cad.	Categorie de folosinta
1. CITALAN ANA	3433	119847	119847	arabil
2. VARGA VICENTIU DANIEL VARGA ILEANA	1000	119476	119476	arabil
3. VARGA VICENTIU VASILE VARGA VOICHITA	550	18255	2865/2/1/2 2867/2/1	arabil

BENEFICIAR

CITALAN ANA si VARGA VICENTIU

PROIECT
NR. 209

TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE loc. Baia Mare, str. Dumbravei, nr. 48	AVIZ H.C.L.
TITLU PLANSA	ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA PLANSĂ REȚELE	PLANSĂ III. 1

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.

Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		02/2016