

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. 137/2019

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E, generat de imobilul teren, situat în Baia Mare, str. Coltău, inițiator: SC PB PROJECTS SRL

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 19 APRILIE 2019**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 158/2019;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 44286 din 15.01.2019, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E, generat de imobilul teren, situat în Baia Mare, str. Coltău, identificat prin C.F. nr. 122503 Baia Mare, număr cadastral 122503; inițiator: SC PB PROJECTS SRL; proiect nr. 249 din 2018, elaborat de SC ARHIHOME SRL, arh. Toth Krisztina; urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. Stoia Horea;
- Solicitarea SC PB PROJECTS SRL, cu sediul în județul Maramureș, orașul Tăuții Măgherauș, sat Băița, strada 73, nr. 26, prin BOLOȘ EMIL LUCIAN, înregistrată la nr. 44286 din 22.11.2018;
- Solicitarea SC PB PROJECTS SRL, cu sediul în județul Maramureș, orașul Tăuții Măgherauș, sat Băița, strada 73, nr. 26, prin BOLOȘ EMIL LUCIAN, înregistrată cu nr. 14820 din 04.04.2019.

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 publicului s-a efectuat în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale 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";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 16 din 2018;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planul Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E, Baia Mare, strada Coltău,
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea nr. 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 CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E, generat de imobilul teren, situat în Baia Mare, str. Coltău, identificat prin C.F. nr. 122503 Baia Mare, număr cadastral 122503; inițiatori: SC PB PROJECTS SRL; proiect nr. 249 din 2018, elaborat de SC ARHIHOME SRL, arh. Toth Krisztina; urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. Stoia Horea, în conformitate cu Anexele nr. 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul local de Urbanism.
- 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, 2 și 3 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;
 - Arhitect Șef;
 - SC PB PROJECTS SRL, județul Maramureș, orașul Tăuții Măgherauș, sat Băița, strada 73, nr. 26;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Pop Vișofel
Președinte de ședință



Contrasemnat
jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar al Municipiului Baia Mare

Lia

Total consilieri	23
Prezenți	18
Pentru	14
Impotrivă	-
Abțineri	4

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII 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 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

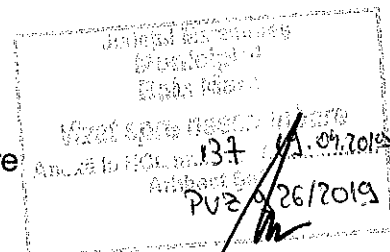
O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

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 – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

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 definită ca **Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartierelor în curs de construire** în prezentul PUZ.

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

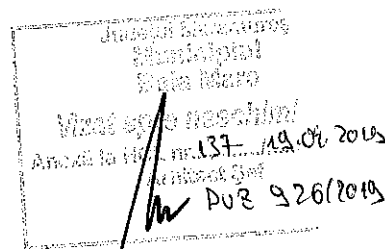
- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ 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 studiată se identifică prin următoarele numere cadastrale **122503, 117878**
Regulamentul se emite pentru parcela cu numărul cadastral 122503

Vecinătăți:

- est – strada Fagului
- sud – proprietăți private
- vest – str. Lupului
- nord – strada Colțău



CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT/INTELISOFT SRL - aprobat
2. Studiu geotehnic întocmit de SC TEHNIK PROSPECT SRL - MM 4332 / 31.12.2017

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- 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 STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:

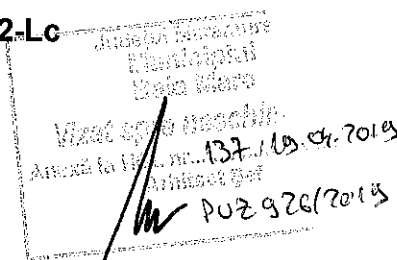
- **locuire colectivă în regim de înălțime D+P+4E**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA CC2-Lc
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:

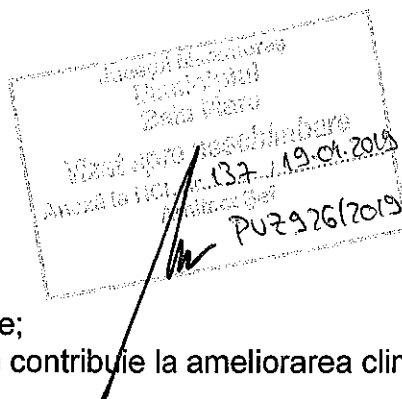
PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- clădiri de locuințe colective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la subsol, demisol, sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;



ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- spălătorie auto doar la nivelul subsolului fără a genera disconfort vizual și fonic și cu program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
- ateliere de reparații auto (vulcanizare, întreținere curentă) doar la nivelul subsolului fără a genera disconfort vizual și fonic și cu program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20) ;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;
- extinderi la construcțiile existente;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1400 mp și un front minim la stradă de 25,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor alinia la 7,00 m de limita de proprietate față de strada Coltău; se va alinia cu clădirea de pe parcela imediat învecinată - nr. Cadastral 117878
- clădirile se vor alinia la 7,00 m de limita de proprietate față de strada Fagului; se va alinia cu clădirea imediat învecinată - nr topo 2817/389/17/1

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

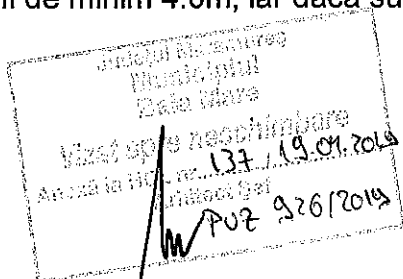
- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 8,00 m - spre limita de proprietate vest
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 7,00 m – spre limita de proprietate sud; se exceptează de la regulă nivelele aflate sub cota terenului amenajat - planul demisol / subsol - care se pot retrage până la 5,00 m față de limita de proprietate sud.

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

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

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;
- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele la spațiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată astfel încât să se asigure un minim de 2.0m de acces orizontal de la limita de proprietate existent sau aliniamentul nou reglementat și până la rampa de acces spre parcare subterană/supraterană; Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare și doar cu avizul comisiei de circulație a municipiului Baia Mare;
- în situația în care accesul la parcarile subterane / supraterane sunt în sens unic, carosabilul va fi de minim 4.0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6.0m;



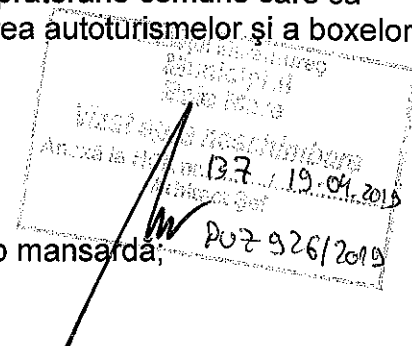
PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

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, precum și a HCL nr. 391/2017
- inserția garajelor de tip anexă nu este permisă;
- se recomandă amplasarea de parcaje subterane / supraterane comune care să asigure și existența dotărilor necesare pentru întreținerea autoturismelor și a boxelor de depozitare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 16,00m - D(S)+P+4E;
- nu este permisă realizarea unui nivel suplimentar de tip mansardă;



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 dispre străzile imediat învecinate – strada Fagului și strada Coltăului;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; Caracterul general al zonei este definit de imobile de locuit având regimul de înălțime P+3,4 cu acoperișuri de tip terasă;
- nu este permisă realizarea de acoperișuri de tip șarpantă;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, păci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăci cu cărămidă, piatră, lemn,
- acoperișurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate;
- este strict interzisă închiderea balcoanelor / logiilor / teraselor odată ce acestea au fost realizate conform proiectului inițial autorizat; Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării inițiale a imobilelor noi propuse;
- pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterane se vor realiza fațade verzi;
- construcțiile echipamentelor tehnico-edilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural-estetic cu întregul ansamblu;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor și brânșamentelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană din cadrul municipiului Baia Mare;
- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate dispuse subteran; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelilor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- pe acoperișurile de tip terasă este permisă amplasarea de sisteme panouri solare, fotovoltaice;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se va asigura suprafața minimă / locuitor conform HG 525/96
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- nu este permisă împrejmuirea opacă a parcelei private spre străzile învecinate - Fagului, Coltăului, Lupului; este permisă separarea de circulațiile publice prin garduri vii, având înălțimea de maxim 1.50m, și spații verzi amenajate de tip jardinieră având înălțimea de maxim 0.50m;
- se poate face o delimitare la nivel de pardoseală pentru identificarea parcelelor folosind diferite texturi sau materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn) astfel încât circulațiile pietonale, auto să nu fie îngreunate.
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton

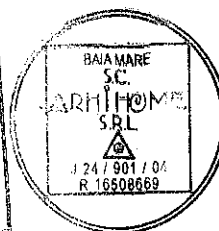
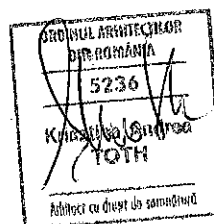
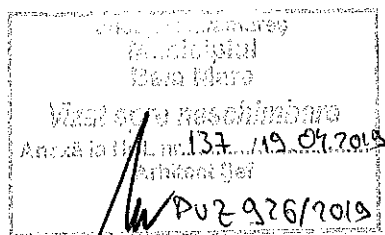
SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

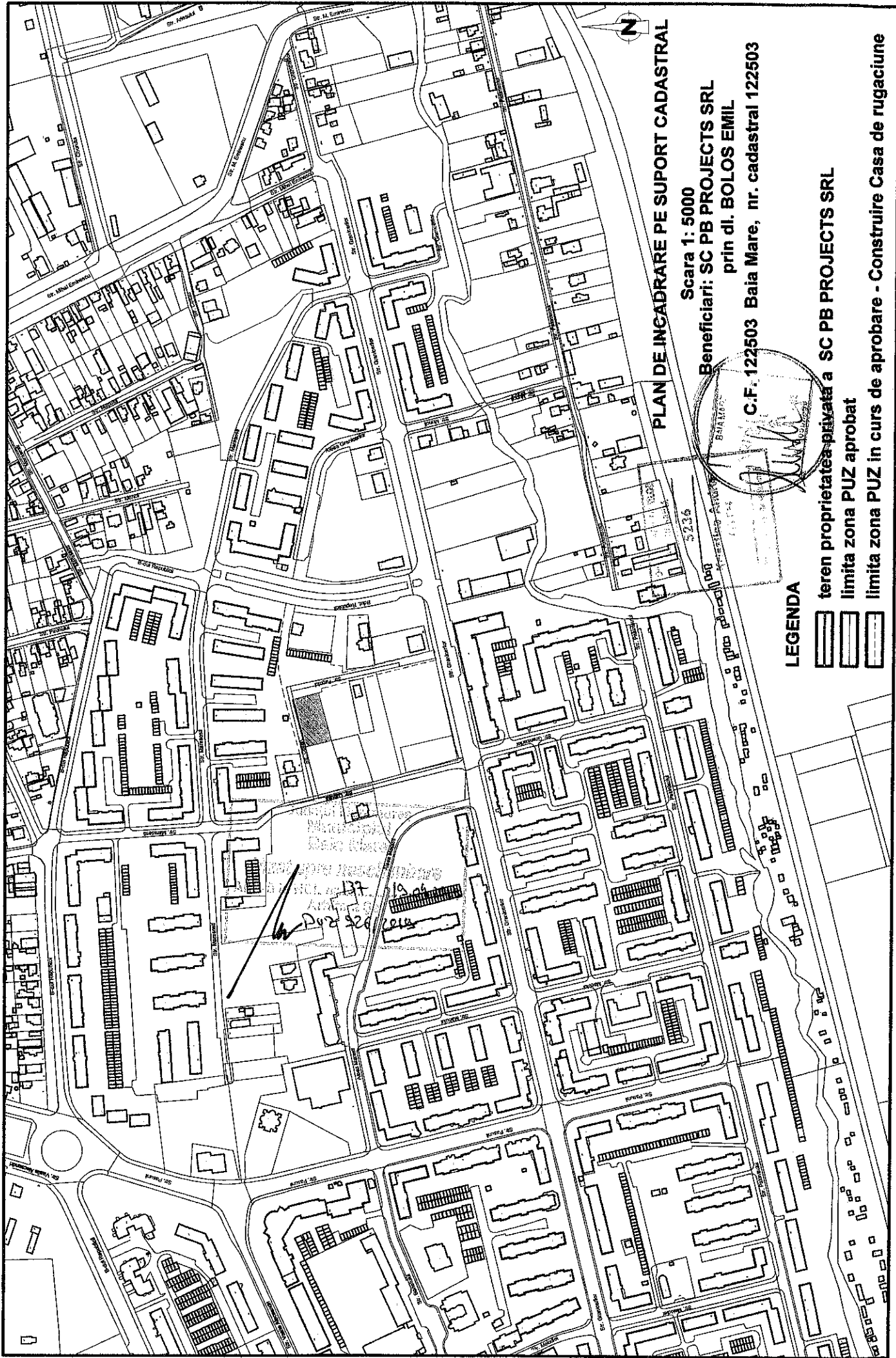
ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35 %

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

- C.U.T. Maxim 2





PLAN DE INCADRARE PE SUPT CADASTRAL

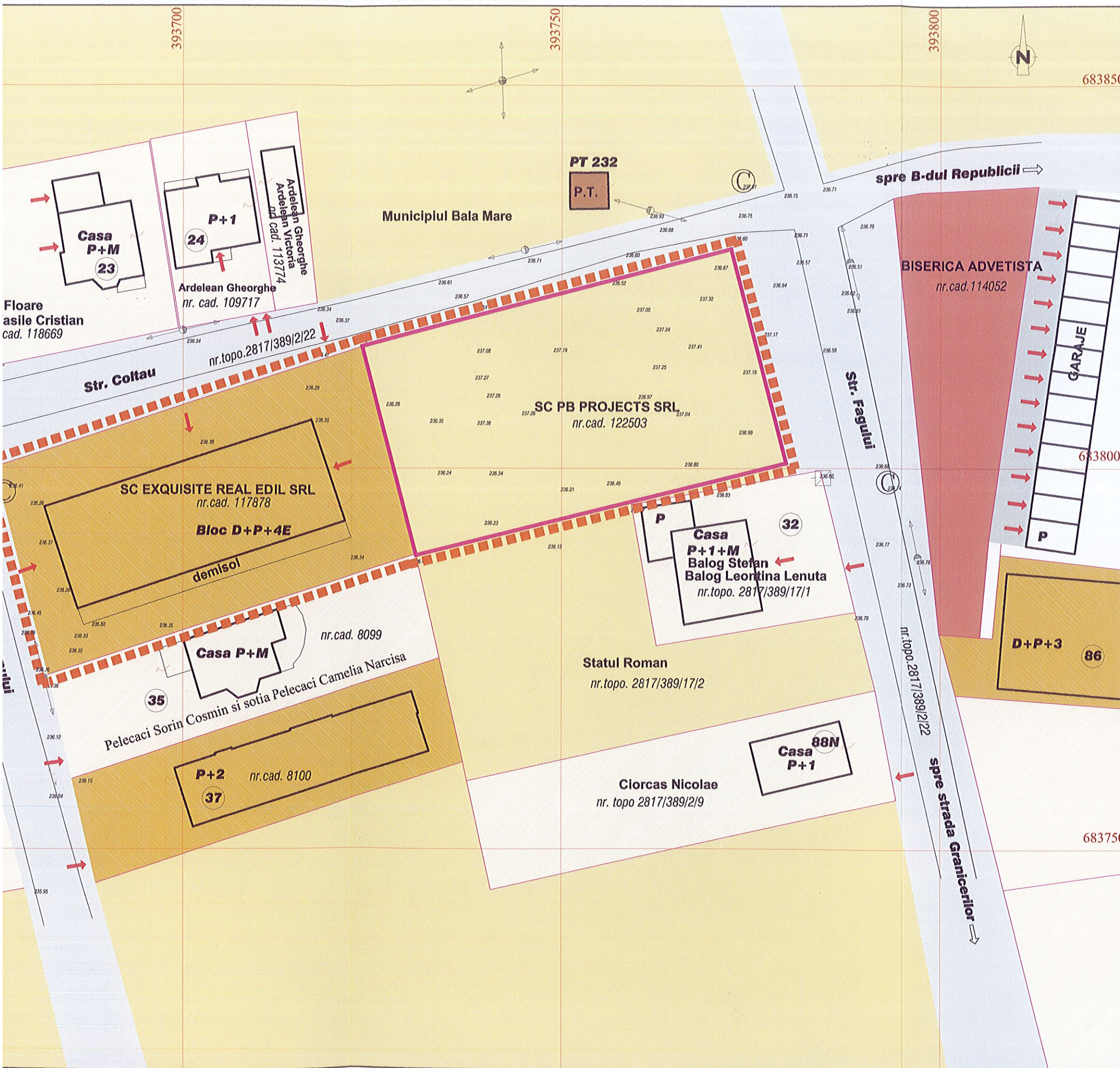
Scara 1: 5000

Beneficiari: SC PB PROJECTS SRL
prin dl. BOLOS EMIL

C.F. 122503 Baia Mare, nr. cadastral 122503

LEGENDA

- teren proprietatea privata a SC PB PROJECTS SRL
- limita zona PUZ aprobat
- limita zona PUZ in curs de aprobare - Construire Casa de rugaciune



PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM MIC DE INALTIME MAX P+1+M
- ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME MAX D+P+4E
- ZONA CU TERENURI AVAND FUNCTIUNI AGRICOLE AFLATE IN INTRAVILAN
- ZONA CU SERVICII - CASA DE RUGACIUNE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - B-dul Republicii, str. Granicerilor
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - Str. Lupului, Str. Fagului, Str. Coltau
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA - acces la garaje
- ACESE

DISFUNCTIONALITATI

- lipsa reglementarilor pentru construire
- drum de acces nemodernizat - strada Coltau si strada Fagului

DATE DESPRE TEREN

proprietari: SC PB PROJECTS SRL
prin dl BOLOS EMIL - LUCIAN
CF nr.: 122503 Baia Mare - teren cu functiunea de teren de constructii
S= 1439 mp - nr. cad 122503

4. IMBRACAMINTEA STRAZILOR

	B-dul Republicii	str.Granicerilor	str.Fagului	str.Coltauului	str.Lupului
IMBRACAMINTE	asfalt	asfalt	pamant	pamant	pietris
PROFIL	4 benzi auto 2 trotuare 1 banda verde intre circulatii	4 benzi auto 2 trotuare 1 pista bicicleta 2 benzi verzi	-	-	-
INTERSECTII					
B-dul Republicii		sens giratoriu	-	neamenajat	-
str.Granicerilor	sens giratoriu		amenajat in urma reabilitarii str. principale	-	amenajat in urma reabilitarii str. principale
str.Fagului	-	amenajat in urma reabilitarii str. principale		neamenajat	-
str.Coltauului	neamenajat	-	neamenajat		neamenajat
str.Lupului	-	amenajat in urma reabilitarii str. principale	-	neamenajat	

BENEFICIAR

SC PB PROJECTS SRL - prin BOLOS EMIL
loc. TAUTII MAGHERAUSI, sat BAITA, str. 73, nr. 26

PROIECT
NR. 249

TITLU PROIECT
elaborare PUZ pentru
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E
loc. Baia Mare, str. Coltau, nr. f.nr.

AVIZ
P.U.Z.

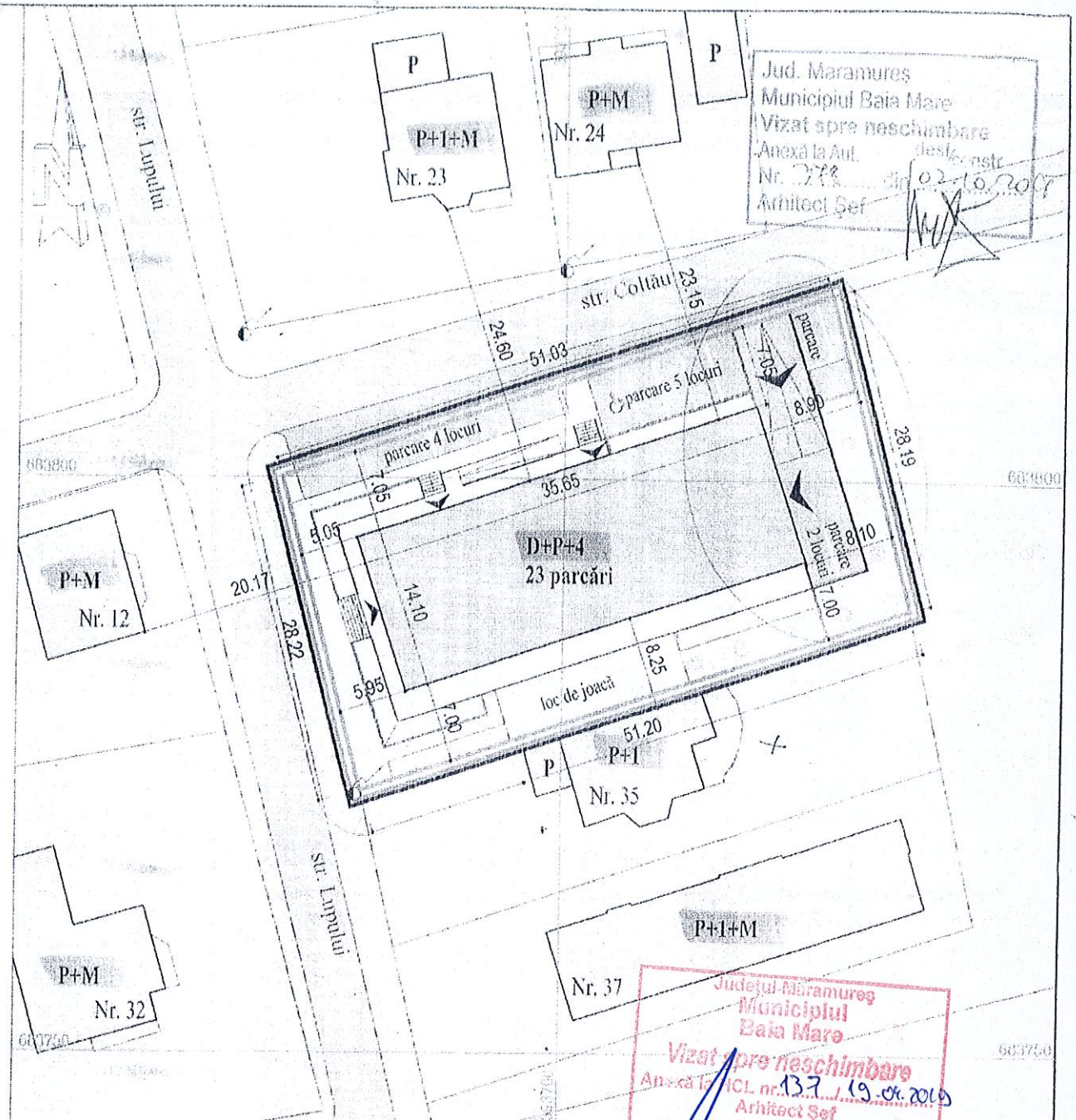
TITLU PLANSA
SITUATIA EXISTENTA

PLANSA
U.03

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		2/2018



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATII
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- SPATII VERZI
- TERENURI LIBERE

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

$$POT = \frac{521,95 \text{ mpAc}}{1439,00 \text{ mp}} \times 100 = 36,27\%$$

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT = \frac{2697,49 \text{ mpAd}}{1439,00 \text{ mp}} = 1,874$$

SOCIETATEA COMERCIALA
PROJECT M. S.R.L.

DENUMIREA PROIECTULUI
CLADIRE CU FUNCTII MIXTE, AMENAJARI INCINTA,
IMPREJURIRE, EACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI D+P+4
str. Lupului nr. 278 Baia Mare, jud. Maramures

PROIECT NR.
368-595
2014

	NUMELE	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. STEFANESCU P.	
PROIECTAT ARH.	arh. STEFANESCU P.	
INTOCMIT	pr. MATYUS A.	

BENEFICIAR: DUNCA DANIELA SI DUNCA DINU

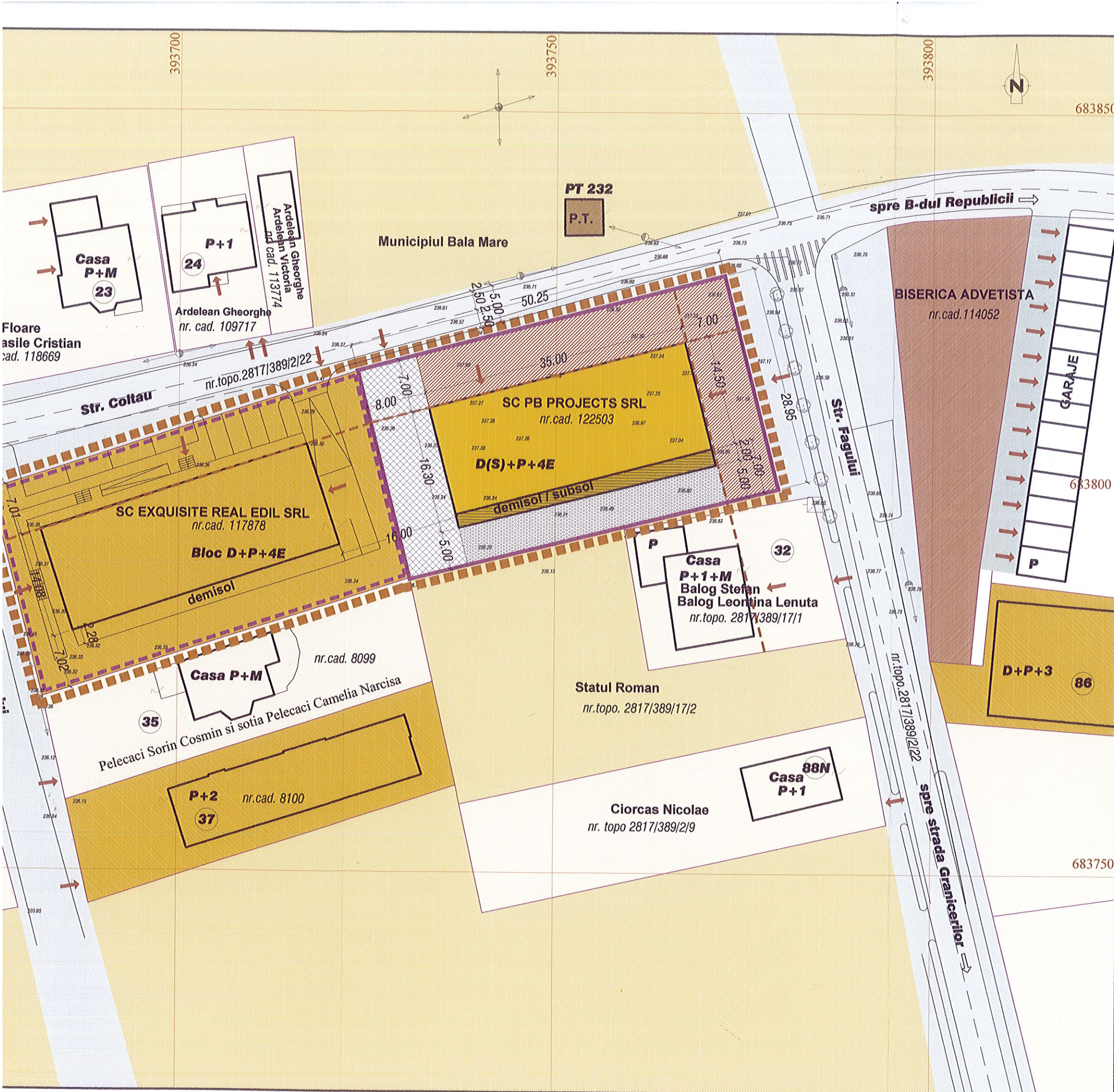
FAZA D.T.A.C.

SCALA

1:500

PLAN PROPUNERE SI
TRASARE

PL. NR.
A3



- 1. LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE CONFORM PUD, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 137/19.04.2015
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
- 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM MIC DE INALTIME MAX P+1+M
 - ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME D+P+4E
 - ZONA CU TERENURI AVAND FUNCTIUNI AGRICOLE AFLATE IN INTRAVILAN
 - ZONA CU SERVICII - CASA DE RUGACIUNE
- 3. REGLEMENTARI URBANISTICE**
- ZONA EDIFICABILA PENTRU TERENUL REGLEMENTAT SE ADMIT CONSTRUCTII, AMENAJARI PEISAGISTICE, PLATFORME DE ACCES SI PARCARE
 - ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA
 - ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUCII
 - ZONA UTILIZATA PENTRU: AMENAJARI SPATII VERZI, ACCES IN INCINTA, ALEI PIETONALE SI PLATFORME DE PARCARE LA SOL
 - ZONA AFERENTA AMENAJARILOR DE PLATFORME ACCES AUTO LA SUBSOL / DEMISOL, ALEI PIETONALE
 - ZONA EDIFICABILA DOAR LA NIVEL SUBTERAN / DEMISOL
 - ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- 4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - B-dul Republicii, str. Granicerilor
 - STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - Str. Lupului, Str. Fagului, Str. Coltau
 - STRADA CU DESEVIRE LOCALA - acces la garaje
 - SITUATIA EXISTENTA A STRAZILOR COLTAU SI FAGULUI
 - ACCES
- 5. BILANT TERITORIAL**

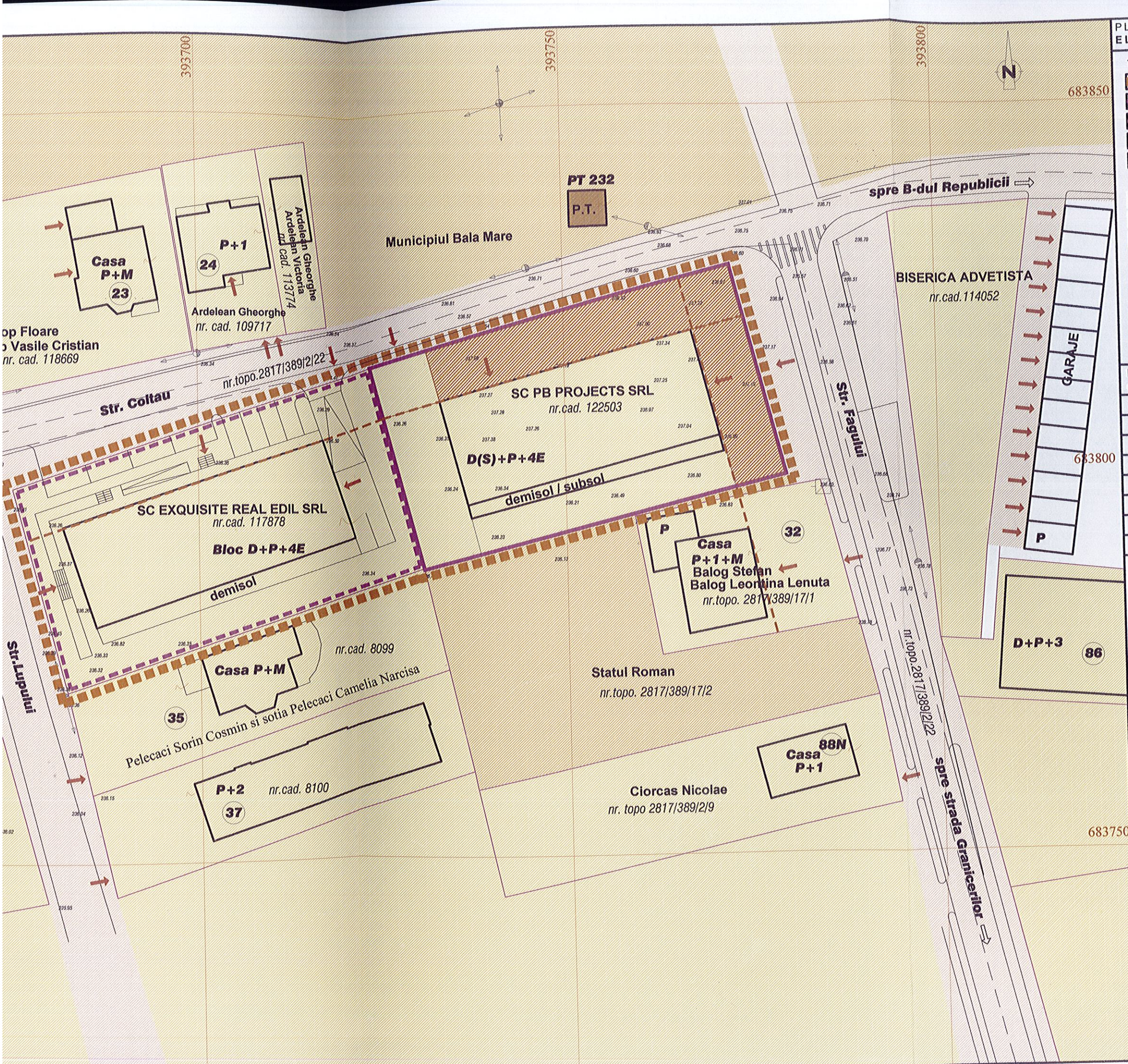
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 137/19.04.2015
Arhitect Șef
PUZ 928/2019

PROIECTANT ARHITECT
DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andree
TOTH

BAIA MARE
SC. ARHIHOME SRL
J 24 / 901 / 04
R 16508669

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	520,00	18,06	1007,30	35,00
2.	Zona verde - teren liber de constr.	1754,00	60,94	820,20	28,50
3.	Zona circulatii auto - pietonale	604,00	21,00	1050,50	36,50
Total suprafata zona de studiu		2878,00	100,00	2878,00	100,00
P.O.T. parcela nr. cad 117878		36,27 %			
C.U.T. parcela nr. cad 117878		1,87			
P.O.T. parcela nr. cad 122503				max 35,00 %	
C.U.T. parcela nr. cad 122503				max 2	

BENEFICIAR		PROIECT NR. 249
SC PB PROJECTS SRL - prin BOLOS EMIL loc. TAUTII MAGHERAUSI, sat BAITA, str. 73, nr. 26		
TITLU PROIECT	elaborare PUZ pentru CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E loc. Baia Mare, str. Coltau, nr. 2	AVIZ P.U.Z.
TITLU PLANS	REGLEMENTARE	PLANS U.03
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. STOIA Horea	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	
		SCARA 1: 500
		DATA 2/2018



sc. 1:500
PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIADE
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - LIMITA ZONEI STUDIADE CONFORM PUD, APROBAT PRIN H.C.L. NR.
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PRIMARIEI
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE, JURIDICE
3. REGLEMENTARI URBANISTICE
- ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE:
ZONA UTILIZATA PENTRU: AMENAJARI SPATII VERZI,
ACCES IN INCINTA, ALEI PIETONALE SI PLATFORME DE PARCARE LA SOL
 - ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
 - ACCES

4. BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	520,00	18,06	1007,30	35,00
2.	Zona verde - teren liber de constr.	1754,00	60,94	820,20	28,50
3.	Zona circulatii auto - pietonale	604,00	21,00	1050,50	36,50
Total suprafata zona de studiu		2878,00	100,00	2878,00	100,00
P.O.T. parcela nr. cad 117878		36,27 %			
C.U.T. parcela nr. cad 117878		1,87			
P.O.T. parcela nr. cad 122503				max 35,00 %	
C.U.T. parcela nr. cad 122503				max 2	

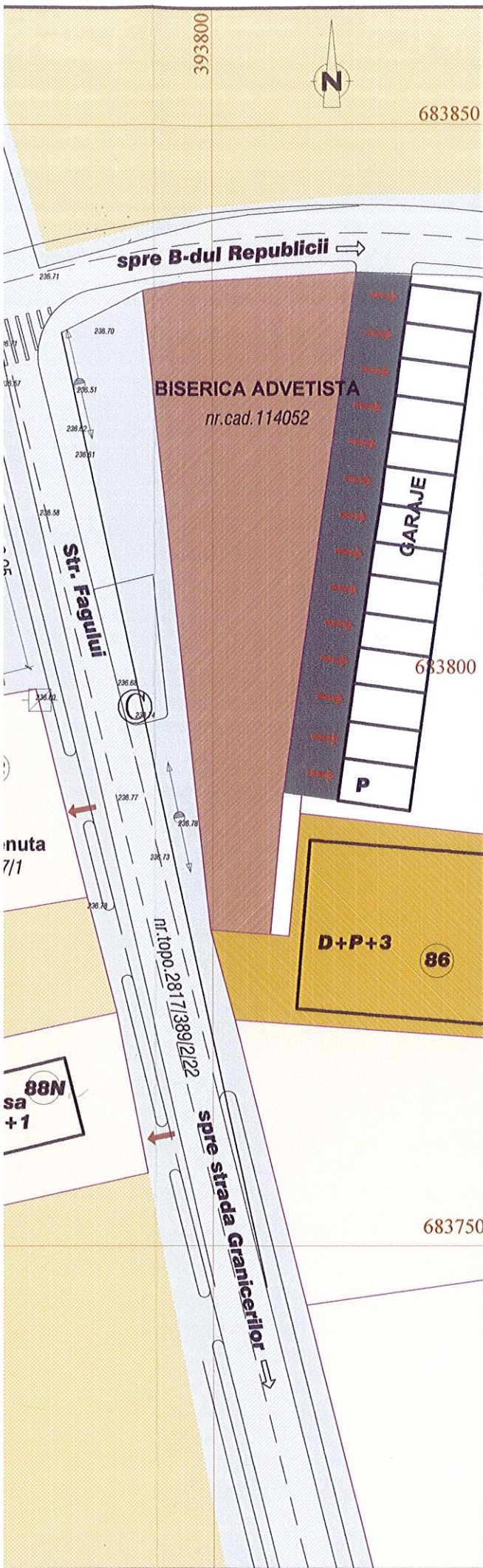
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 137 / 19.04.2019
Arhitect Șef

POZ 526/2019

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andreea TOTH
Arhitect, drept de semnătură

BAIA MARE
SC. ARHIHOME SRL
J 24/901/04
R 16508669

BENEFICIAR		PROIECT NR. 249
SC PB PROJECTS SRL - prin BOLOS EMIL loc. TAUTII MAGHERAUSI, sat BAITA, str. 73, nr. 26		
TITLU PROIECT	elaborare PUZ pentru CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E loc. Baia Mare, str. Coltau, nr. 2	AVIZ P.U.Z.
TITLU PLANSA	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	PLANSĂ U.05
PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME SRL Baia Mare, str. GRIVITEA nr. 127 J24/901/04 R 16508669		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA DE
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	
		SCARA 1:500
		DATA 2/2018



PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E sc. 1:500

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELA PE CARE S-A OBTINUT AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE A.C. nr. 378 din 2.10.2015 pentru o cladire cu functiuni mixte in regim de inaltime D+P+4E
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM MIC DE INALTIME MAX P+1+M
- ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME D+P+4E
- ZONA CU TERENURI AVAND FUNCTIUNI AGRICOLE AFLATE IN INTRAVILAN
- ZONA CU SERVICII - CASA DE RUGACIUNE

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

- ZONA EDIFICABILA PENTRU TERENUL REGLEMENTAT SE ADMIT CONSTRUCTII, AMENAJARI PEISAGISTICE, PLATFORME DE ACCES SI PARCARE
- ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA
- ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE: ZONA UTILIZATA PENTRU: AMENAJARI SPATII VERZI, ACCES IN INCINTA, ALEI PIETONALE SI PLATFORME DE PARCARE LA SOL
- ZONA AFERENTA AMENAJARILOR DE PLATFORME ACCES AUTO LA SUBSOL / DEMISOL, ALEI PIETONALE
- ZONA EDIFICABILA DOAR LA NIVEL SUBTERAN / DEMISOL
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - B-dul Republicii, str. Granicerilor
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - Str. Lupului, Str. Fagului, Str. Coltau
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA - acces la garaje
- SITUATIA EXISTENTA A STRAZILOR COLTAU SI FAGULUI
- ACCESE

5. BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	520,00	18,06	1007,30	35,00
2.	Zona verde - teren liber de constr.	1754,00	60,94	820,20	28,50
3.	Zona circulatii auto - pietonale	604,00	21,00	1050,50	36,50
	Total suprafata zona de studiu	2878,00	100,00	2878,00	100,00
	P.O.T. parcela nr. cad 117878	36,27 %			
	C.U.T. parcela nr. cad 117878	1,87			
	P.O.T. parcela nr. cad 122503			max 35,00 %	
	C.U.T. parcela nr. cad 122503			max 2	

BENEFICIAR			PROIECT NR. 249
SC PB PROJECTS SRL - prin BOLOS EMIL loc. TAUTII MAGHERAUSI, sat BAITA, str. 73, nr. 26			
TITLU PROIECT	elaborare PUZ pentru CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E loc. Baia Mare, str. Coltau, nr. 2		AVIZ P.U.Z.
TITLU PLANSA	REGLEMENTARE - PROPUNERE MOBILARE		PLANSA U.06
PROIECTANT GENERAL			
S.C. ARHIHOME S.R.L. STOIA Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		2/2018