



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. 191/2019

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Viilor, 45A. Initiator Pop Adrian Ioan și Buxbaum Claudiu Radu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 29 MAI 2019

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 239/2019;
- Raportul de specialitate nr. 187 din 28.01.2019, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Viilor, 45A. Initiator: Pop Adrian Ioan și Buxbaum Claudiu Radu, proiect: 248 din 2018, elaborator: SC Arhihome SRL - arh. Toth Krisztina, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. STOIA HOREA;
- Solicitarea domnului Pop Adrian Ioan,
, înregistrată cu nr. 187/04.01.2019.

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 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 din data de 05.07.2018, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare, dezbateră publică a avut loc în data de 16.07.2018, la sediul Primăriei municipiului Baia Mare;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 19/11.12.2018;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Viilor, 45A;
- 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 "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Viilor, 45A. Inițiator Pop Adrian Ioan și Buxbaum Claudiu Radu, proiect: 248 din 2018, elaborator: SC Arhihome SRL - arh. Toth Krisztina, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. STOIA HOREA, în conformitate cu anexele 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;
- Pop Adrian Ioan
- Buxbaum Claudiu Radu
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Serviciul Administrație Publică Locală

Rob Marinel
Președinte de ședință



Contrasemnăt
jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar al Municipiului Baia Mare

(Handwritten signature)

Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	1

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 – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

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 extravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Subzona locuințelor individuale cu maxim S(D)+P+1E** 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 **112681, 112682**

Vecinătăți:

- est – proprietate privată
- sud – proprietate privată 107526
- vest – proprietate privată - nr. Cad 105983, Statul Roman - nr. Topo 4330/1/2/3/2
- nord – strada Viilor

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1.PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat

2.STUDIUL GEOTEHNIC întocmit de SC TEHNİK PROSPECT SRL – pr. MM 4490 / 2018

3.PROIECT URBANISTIC ZONAL - aprobat cu H.C.L nr.173/2009, pr. 770/2008 întocmit de SC SASKI SRL

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- Zona edificabilă pentru terenul studiat
- organizarea profilului stradal
- 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 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:

- **L1b - 2p Subzona locuințelor individuale**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA L1b - 2p GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZĂRII TERENULUI

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



SECȚIUNEA 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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** casă de locuit
- **funcțiunea secundară:** funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, împrejurii



ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 800 mp și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile se vor alinia la 10,00 m** de limita de proprietate față de strada principală de acces, sau se pot retrage fata de aceasta;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 15m pe nicio latură,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **3,00 m** - spre limita de proprietate est, vest
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **7,00 metri** – spre 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
- distanta minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- drumul de acces se va amenaja cu o zonă carosabilă de 4,0m lățime și acostament pe ambele părți și supralărgiri pentru depășire în zona acceselor pe parcelă (minim 2,5m lățime și 6-11m lungime). vezi H.G. 525/96 republicată anexa 4 art. 4.11.1. (până la sistematizarea întregii străzi Viilor).
- Racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.
- **Strada Viilor va avea un profil de 6m carosabil - 2 fluxuri de circulație dublat pe ambele părți de trotuar cu 1,5m lățime**

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- Regim de înălțime S(D)+P+1E(M);



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 oraș
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăci cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelor

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Construirea gardurilor spre strada Viilor se va realiza cu o retragere de minim 3.00m față de limita cadastrală (vezi planșa U03), această retragere este necesară pentru posibilitatea ulterioară de amenajare a străzii Viilor
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă

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 25%

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

- C.U.T. Maxim 0,6



Întocmit,
arh. TOTH Krisztina





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

ORTOFOTOPLAN

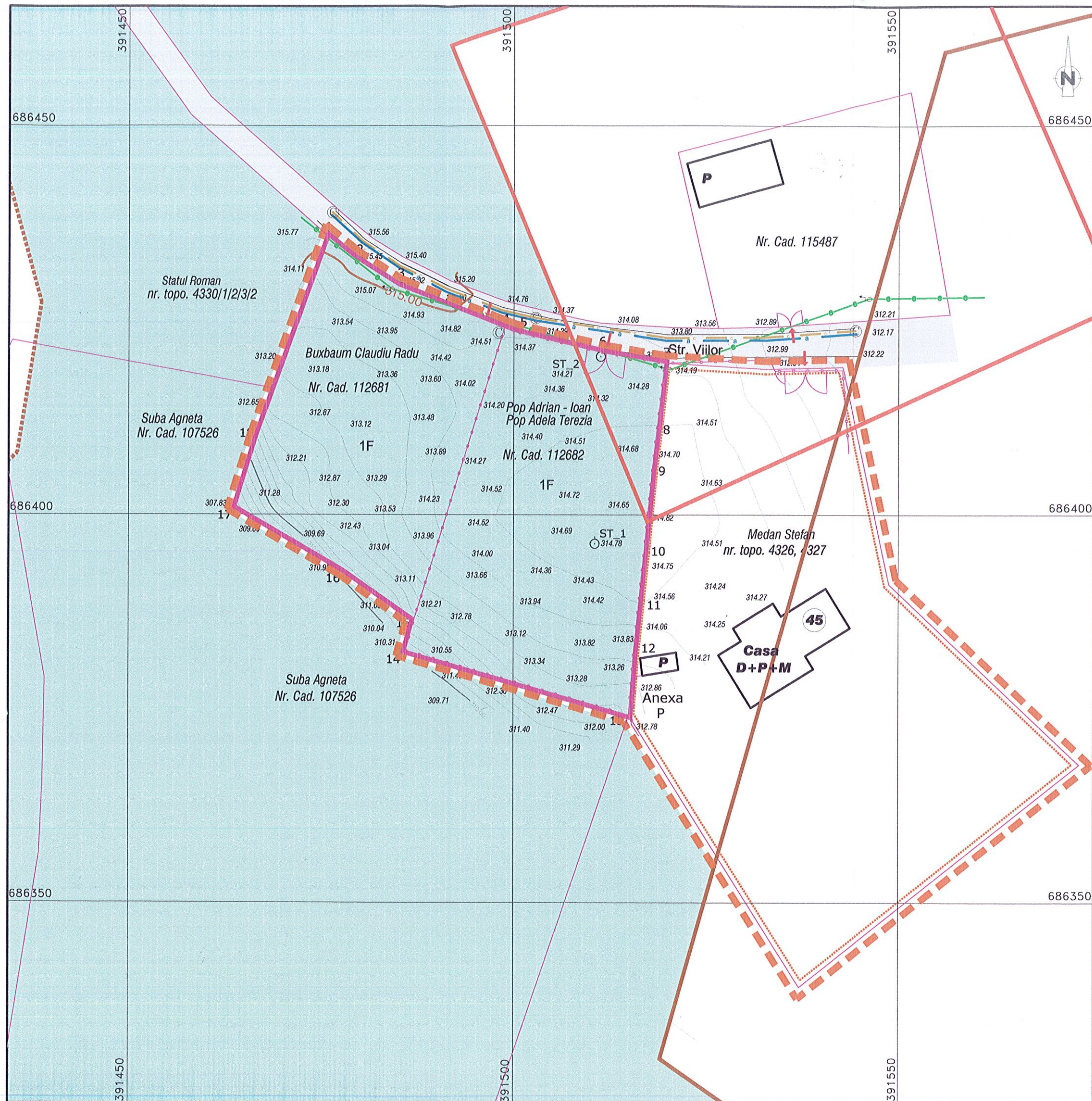
Proprietari: Pop Adrian-Ioan, Pop Adela-Terezia,

Amplasament: Loc. Baia Mare, Str. Viilor, UAT Baia Mare, Intravilan, Jud. Maramures.



Data: Ianuarie 2017





PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT

sc. 1:500

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIAE
- LIMITA INTRAVILAN L1b
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 173 din 30.04.2009
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 7 din 20.01.2015
- LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-AU ELIBERAT
A.C. 576 din 16.10.2002 - IMPREJMUIRE PROPRIETATE
A.C. 227 din 10.05.2006 - LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+M
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME MAX D+P+1(M) - INTRAVILAN
- ZONA CU TERENURI CU DESTINATIE AGRICOLA - EXTRAVILAN

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - STR. VIILOR
- STRADA CU DESEVIRE
- ACCES

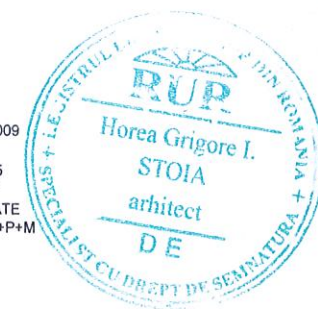
DISFUNCTIONALITATI

- teren situat in extravilan
- lipsa reglementarilor pentru construire
- drum de acces nemodernizat

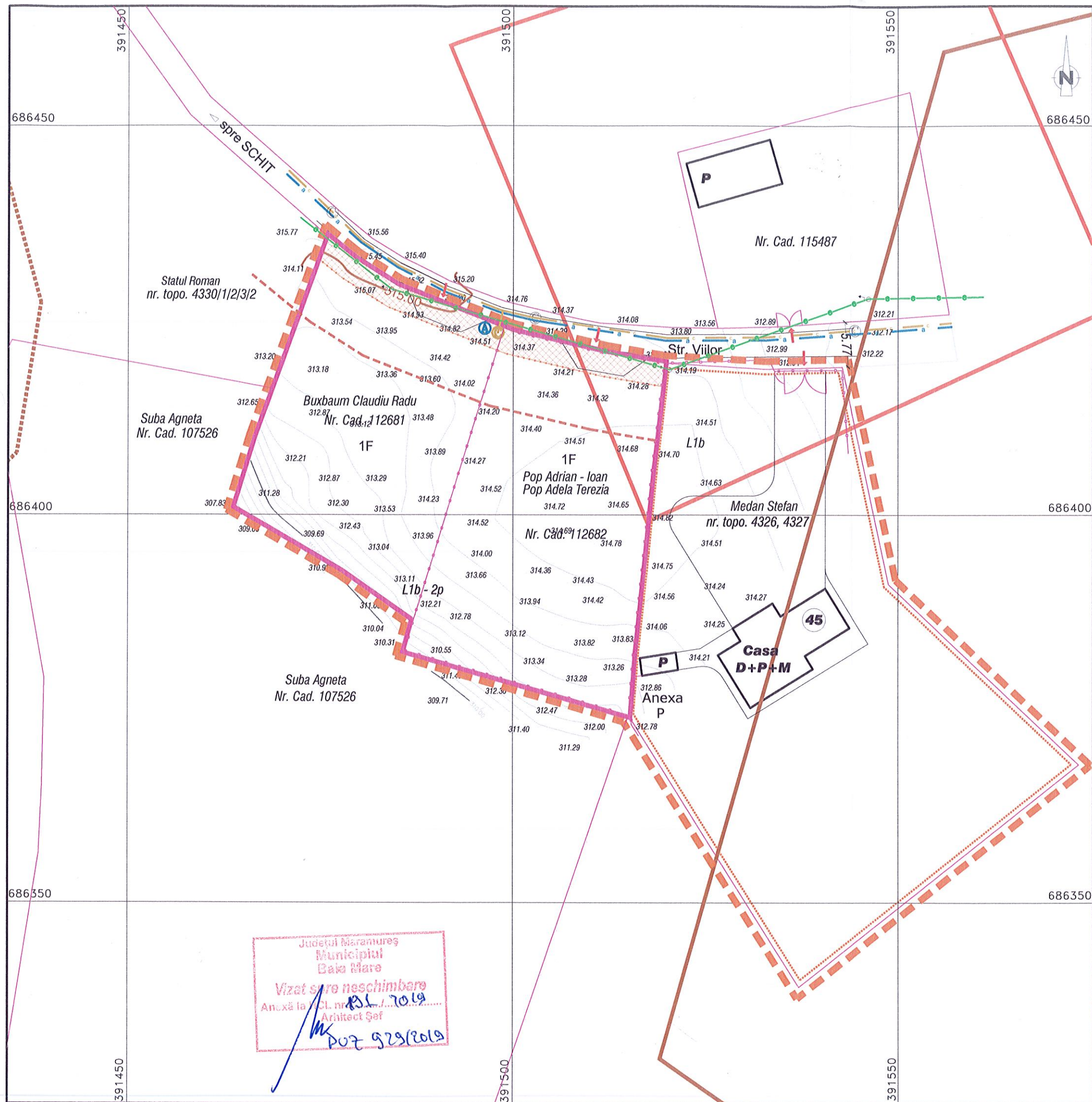
DATE DESPRE TEREN

proprietari: POP ADRIAN - IOAN
BUXBAUM CLAUDIU - RADU
CF nr.: 112681 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
CF nr.: 112682 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
S= 959 mp - nr. cad 112681
1130 mp - nr. cad 112682
TOTAL : 2089 mp

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 191/2019
Arhitect Șef
POZ 929/2019



BENEFICIAR		PROIECT NR. 248
POP ADRIAN - IOAN si BUXBAUM CLAUDIU - RADU		
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE loc. Baia Mare, str. VIILOR, nr. 45A	FAZA P.U.Z
TITLU PLANSA	SITUATIA EXISTENTA	PLANSA U02
PROIECTANT GENERAL		
S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA	
PROIECTAT	arh. TOT Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOT Krisztina	
		SCARA 1:500
		DATA 08/2017



PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT

sc. 1:500

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN - U.T.R. - L1b
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 173 din 30.04.2009
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 7 din 20.01.2015
- LIMITA TERENULUI PE CARE S-A ELIBERAT
- A.C. 576 din 16.10.2002 - IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- A.C. 227 din 10.05.2006 - LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+M
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- IMPREJMUIRE - EXISTENTA IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE, PROPUISA PENTRU LARGIREA STRAZII VIILOR
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- ACESE

2. RELETE EDILITARE

- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA

3. BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	140,00	2,98	440,00	9,36
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4122,00	87,78	3686,00	78,50
3.	Zona platforme / accese	434,00	9,24	570,00	12,14
Total suprafata zona de studiu		4696,00	100,00	4696,00	100,00
P.O.T. parcela reglementata		0,00 %		max 25,00 %	
C.U.T. parcela reglementata		0		max 0,6	

DATE DESPRE TEREN

proprietari: POP ADRIAN - IOAN
BUXBAUM CLAUDIU - RADU
CF nr.: 112681 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
CF nr.: 112682 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
S= 959 mp - nr. cad 112681
1130 mp - nr. cad 112682
TOTAL : 2089 mp

BENEFICIAR

POP ADRIAN - IOAN si BUXBAUM CLAUDIU - RADU

PROIECT
NR. 248

TITLU
PROIECT

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
loc. Baia Mare, str. VIILOR, nr. 45A

FAZA
P.U.Z

TITLU
PLANSA

REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA

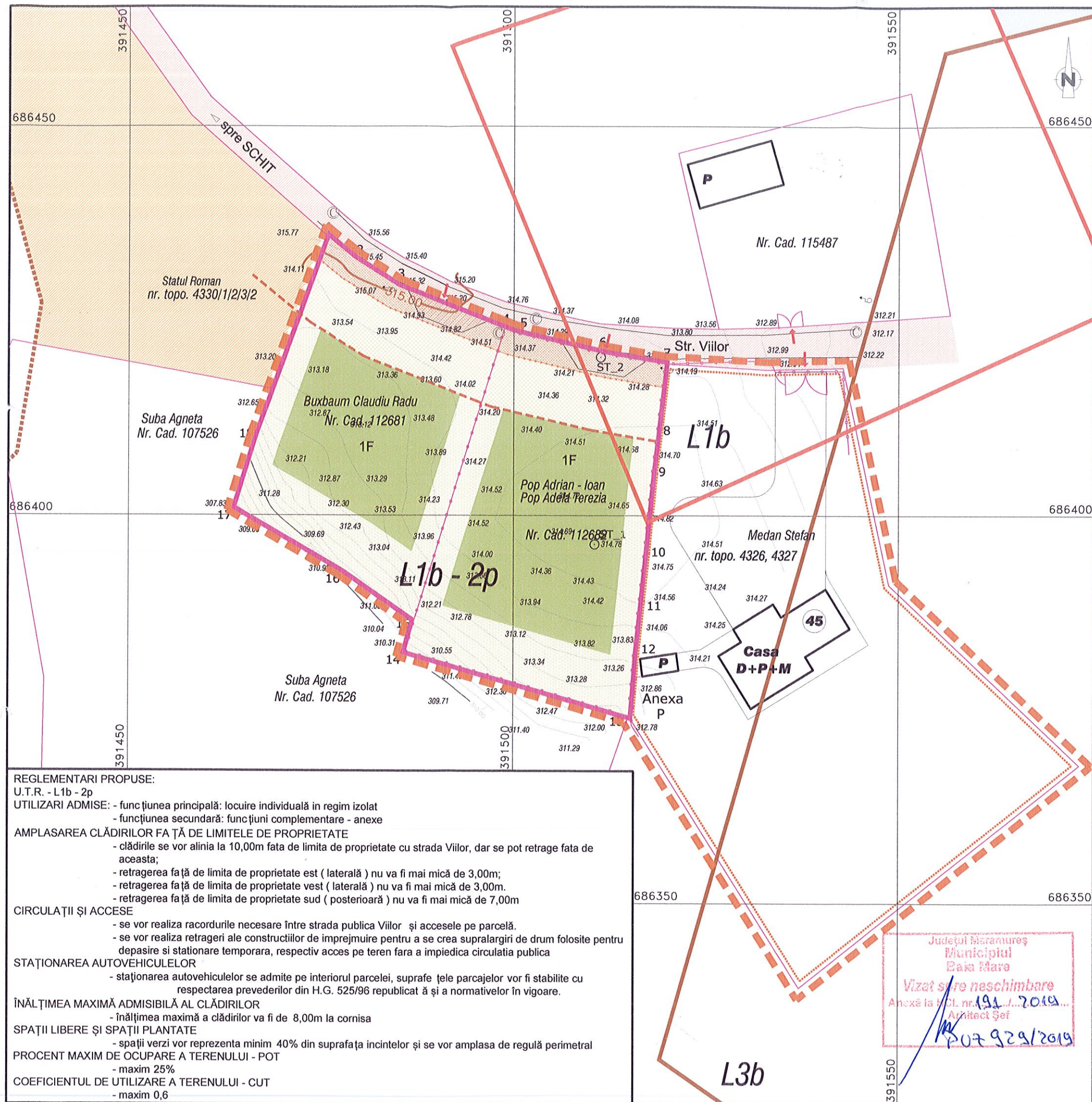
PLANSA
U04

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		08/2017



PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT

sc. 1:500

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN - U.T.R. - L1b conform P.U.G. 12.2.217/1996-1999
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 173 din 30.04.2009
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 7 din 20.01.2015
- LIMITA TERENULUI PE CARE S-A ELIBERAT
A.C. 576 din 16.10.2002 - IMPREJMUIRE PROPRIETATE
A.C. 227 din 10.05.2006 - LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+M
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- IMPREJMUIRE - EXISTENTA 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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

- ZONA EDIFICABILA PENTRU TERENURILE REGLEMENTATE
SE ADMIT CONSTRUCTII, AMENAJARI PEISAGISTICE, PLATFORME DE ACCES SI PARCARE
- ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA
- ZONA LIBERA DE CONSTRUCTII CU POSIBILITATE DE AMENAJARE ALEI PIETONALE SI AUTO
IMPREJMUIRE SI CONSTRUCTII EDILITARE SUBTERANE
- ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT, P.F.A., S.R.L.,
UTILIZATA PENTRU: LARGIREA STRAZII VIILOR
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- RETRAGEREA GARDULUI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE

5. BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	140,00	2,98	440,00	9,36
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4122,00	87,78	3686,00	78,50
3.	Zona platforme / accese	434,00	9,24	570,00	12,14
Total suprafata zona de studiu		4696,00	100,00	4696,00	100,00
P.O.T. parcela reglementata		0,00 %		max 25,00 %	
C.U.T. parcela reglementata		0		max 0,6	

DATE DESPRE TERENURILE REGLEMENTATE

CF nr.: 112681 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
CF nr.: 112682 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
S= 959 mp - nr. cad 112681
1130 mp - nr. cad 112682
TOTAL : 2089 mp

BENEFICIAR

POP ADRIAN - IOAN si BUXBAUM CLAUDIU - RADU

PROIECT
NR. 248

TITLU
PROIECT

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
loc. Baia Mare, str. VIILOR, nr. 45A

FAZA
P.U.Z

TITLU
PLANSĂ

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PLANSĂ
U05

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		08/2017

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN - U.T.R. - L1b conform P.U.G. 12.2.17/1998-1999
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 173 din 30.04.2009
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 7 din 20.01.2015
- LIMITA TERENULUI PE CARE S-A ELIBERAT A.C. 576 din 16.10.2002 - IMPREJMUIRE PROPRIETATE A.C. 227 din 10.05.2006 - LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+M
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- IMPREJMUIRE - EXISTENTA IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME MAX D+P+1(M) - INTRAVILAN
- ZONA CU TERENURI CU DESTINATIE AGRICOLA - EXTRAVILAN

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

- ZONA EDIFICABILA PENTRU TERENURILE REGLEMENTATE SE ADMIT CONSTRUCTII, AMENAJARI PEISAGISTICE, PLATFORME DE ACCES SI PARCARE
- ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA
- ZONA LIBERA DE CONSTRUCTII CU POSIBILITATE DE AMENAJARE ALEI PIETONALE SI AUTO, IMPREJMUIRI SI CONSTRUCTII EDILITARE SUBTERANE
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- ALINIAREA NOII IMPREJMUIRI

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA EXISTENTA
- ZONA PROPUA PENTRU LARGIREA STRAZII VIILOR
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUCTIE
- ACCESSE
- TROTUAR PROPU
- CAROSABIL PROPU

5. BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	140,00	2,98	440,00	9,36
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4122,00	87,78	3686,00	78,50
3.	Zona platforme / accese	434,00	9,24	570,00	12,14
Total suprafata zona de studiu		4696,00	100,00	4696,00	100,00
P.O.T. parcela reglementata		0,00 %		max 25,00 %	
C.U.T. parcela reglementata		0		max 0,6	

DATE DESPRE TERENURILE REGLEMENTATE

CF nr.: 112681 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
CF nr.: 112682 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
S= 959 mp - nr. cad 112681
1130 mp - nr. cad 112682
TOTAL : 2089 mp

BENEFICIAR

POP ADRIAN - IOAN si BUXBAUM CLAUDIU - RADU

PROIECT
NR. 248

TITLU PROIECT ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE loc. Baia Mare, str. VIILOR, nr. 45A

FAZA
P.U.Z

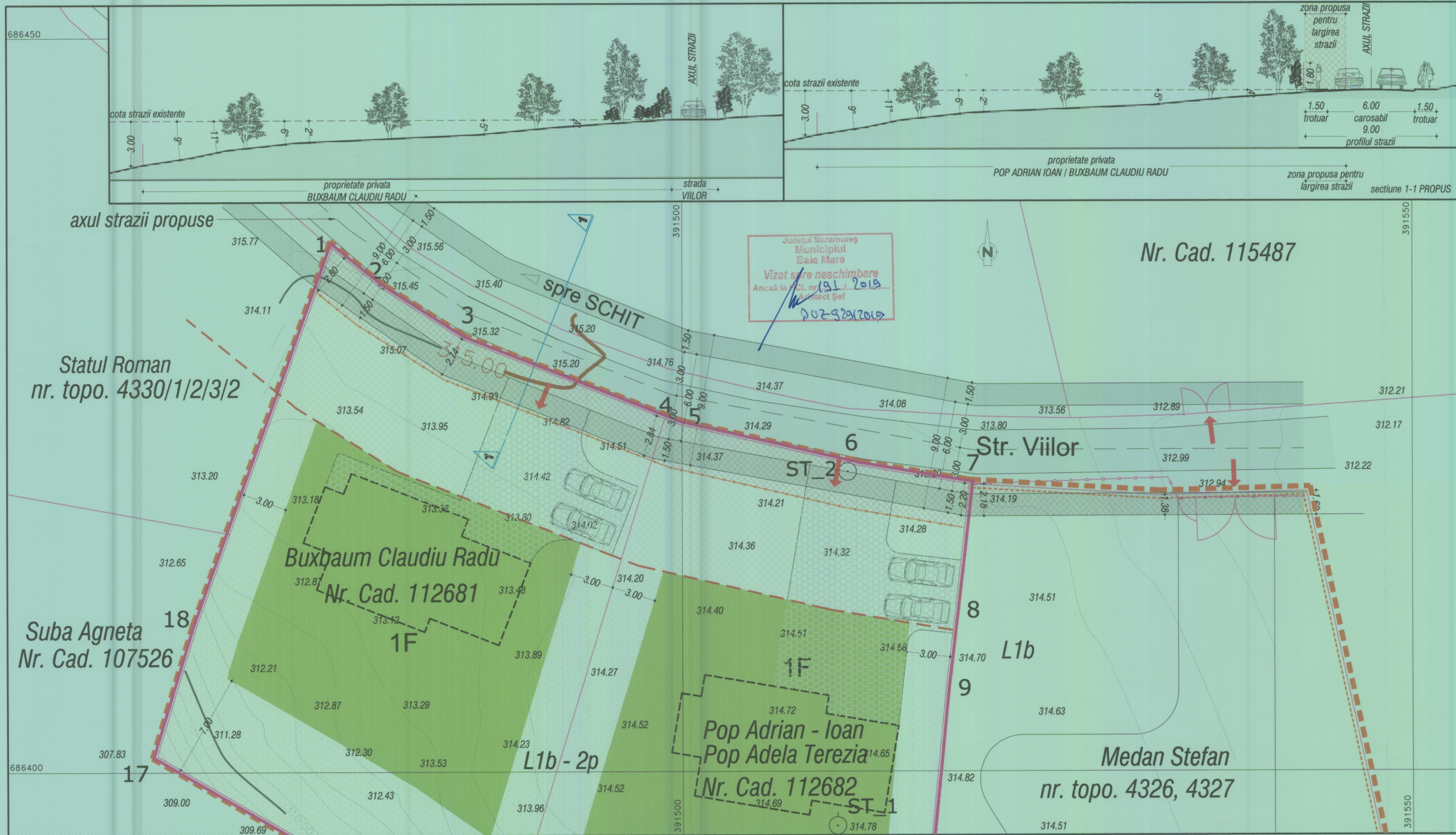
TITLU PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE AMENAJARE TRONSON STRADA VIILOR

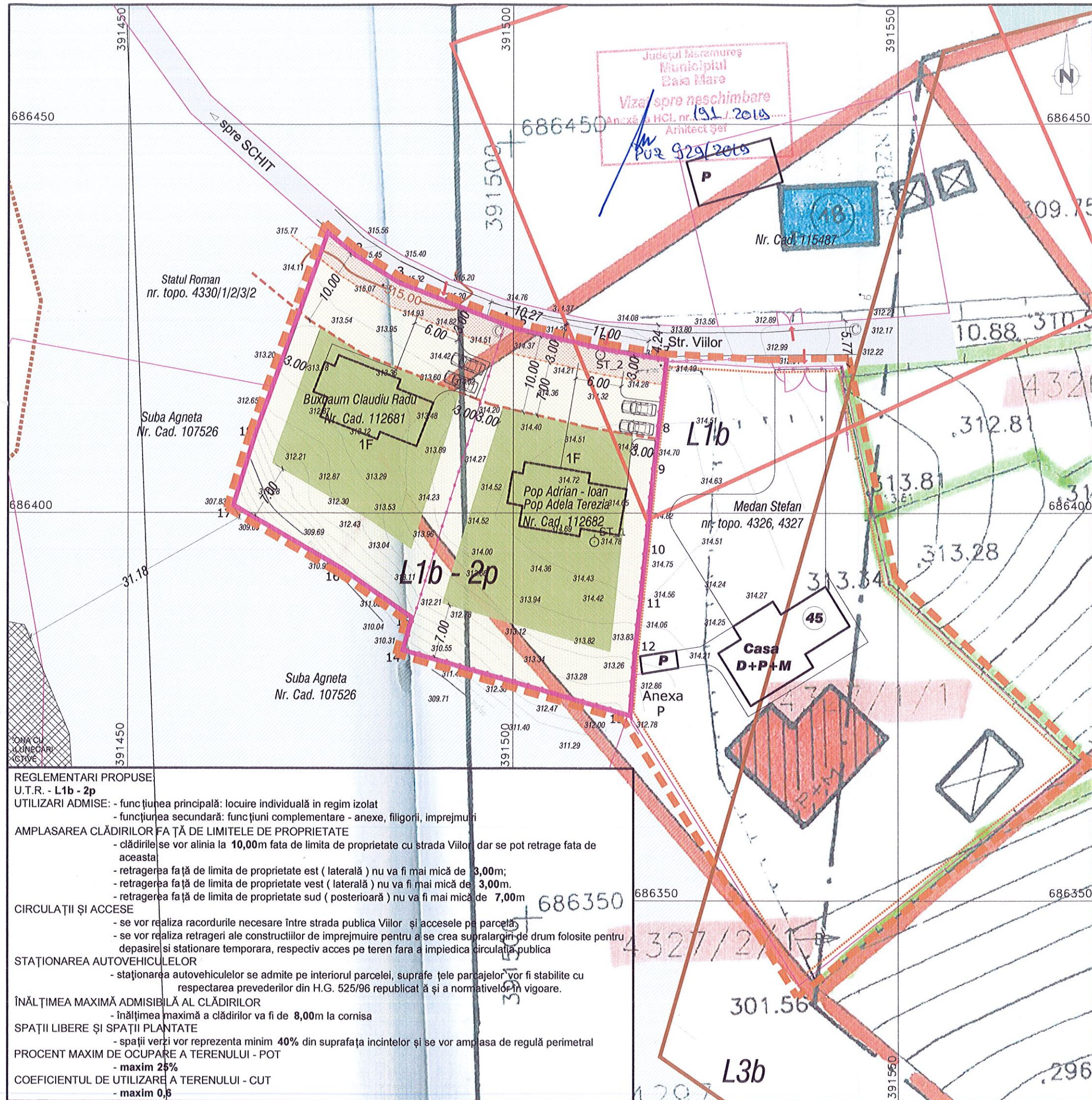
PLANSA
U07

PROIECTANT GENERAL

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1:200
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 08/2017
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		





PLAN DE SITUATIE
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT

sc. 1:500

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN - U.T.R. - L1b conform P.U.G. 12,217/1996-1999
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 173 din 30.04.2009
- LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 7 din 20.01.2015
- LIMITA TERENULUI PE CARE S-A ELIBERAT
A.C. 576 din 16.10.2002 - IMPREJMUIRE PROPRIETATE
A.C. 227 din 10.05.2006 - LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+M
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- IMPREJMUIRE - EXISTENTA IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME MAX D+P+1(M) - INTRAVILAN
- ZONA CU TERENURI CU DESTINATIE AGRICOLA - EXTRAVILAN

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

- ZONA EDIFICABILA PENTRU TERENURILE REGLEMENTATE
SE ADMIT CONSTRUCTII, AMENAJARI PEISAGISTICE, PLATFORME DE ACCES SI PARCARE
- ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA
- ZONA LIBERA DE CONSTRUCTII CU POSIBILITATE DE AMENAJARE ALEI PIETONALE SI AUTO, IMPREJMUIRI SI CONSTRUCTII EDILITARE SUBTERANE
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- ALINIAREA IMPREJMUIRII

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA EXISTENTA
- ZONA PROPUA PENTRU LARGIREA STRAZII VIILOR, ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ACESE

5. BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	140,00	2,98	440,00	9,36
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4122,00	87,78	3686,00	78,50
3.	Zona platforme / accese	434,00	9,24	570,00	12,14
Total suprafata zona de studiu		4696,00	100,00	4696,00	100,00
P.O.T. parcela reglementata		0,00 %		max 25,00 %	
C.U.T. parcela reglementata		0		max 0,6	

DATE DESPRE TERENURILE REGLEMENTATE

CF nr.: 112681 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
CF nr.: 112682 Baia Mare - teren cu functiunea de fâneață
S= 959 mp - nr. cad 112681
1130 mp - nr. cad 112682
TOTAL : 2089 mp

REGLEMENTARI PROPUSE
U.T.R. - L1b - 2p
UTILIZARI ADMISE: - functiunea principală: locuire individuală in regim izolat
- functiunea secundară: functiuni complementare - anexe, filigori, imprejmuri
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- clădirile se vor alinia la 10,00m fata de limita de proprietate cu strada Viilor dar se pot retrage fata de aceasta
- retragerea față de limita de proprietate est (laterală) nu va fi mai mică de 3,00m;
- retragerea față de limita de proprietate vest (laterală) nu va fi mai mică de 3,00m.
- retragerea față de limita de proprietate sud (posteroară) nu va fi mai mică de 7,00m
CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- se vor realiza racordurile necesare între strada publica Viilor și accesele pe parcelă
- se vor realiza retrageri ale construcțiilor de imprejmuire pentru a se crea supralargiri de drum folosite pentru depasire și staționare temporara, respectiv acces pe teren fara a impiedica circulația publica
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicat ă și a normativelor în vigoare.
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ AL CLĂDIRILOR
- înălțimea maximă a clădirilor va fi de 8,00m la cornisa
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- spații verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT
- maxim 25%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT
- maxim 0,6

BENEFICIAR		PROIECT NR. 248	
POP ADRIAN - IOAN si BUXBAUM CLAUDIU - RADU			
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE loc. Baia Mare, str. VIILOR, nr. 45A		FAZA P.U.Z
TITLU PLANSA	PLAN DE SITUATIE SUPRAPUS CU PUZ APROBAT		PLANSA U08
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		DATA 08/2017
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		