



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. 446/2019

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bulevardul Independenței nr. FN., inițiatori: SC SELECT AUTO și Buda Radu Vasile

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 31 OCTOMBRIE 2019

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 556 /2019;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 556/2019
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, nr. 32455, 37684 / 2019, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bulevardul Independenței nr. FN., identificat prin 120065, 118925, 111934, 111916, 118882, 111933, 105085; inițiatori: SC SELECT AUTO și Buda Radu Vasile; proiect nr. 30 din 2015, elaborat de : S.C. ARCHOR STUDIO S.R.L., arh. Horia Brânzei, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Horea Stoia
- Solicitarea SC SELECT AUTO SRL, cu sediul în comuna ROGOZ, nr. 278, jud. Maramureș, înregistrată sub nr. 32455 din 19.09.2017 și completările înregistrate sub nr. 37684 din 09.10.2018.

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 Consiliului Județean Maramureș nr. 12 din 31.05.2018
- Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 2018
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN INSTITUȚII ȘI SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bulevardul Independenței nr. FN.,
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1, art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bulevardul Independenței nr. FN., identificat prin C.F. 118123 Baia Mare, nr. cad. 118123; C.F. 118124 Baia Mare, nr. cad. 118124, C.F. 118125 Baia Mare, nr. cad. 118125; inițiatori: SC SELECT AUTO și Buda Radu Vasile; proiect nr. 1469 din 2017, elaborat de: S.C. ARCHOR STUDIO S.R.L., arh. Horia Brânzei, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Horea Stoia, 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;
 - Arhitectul Șef;
 - SC SELECT AUTO SRL, Comuna ROGOZ, nr. 278, jud. Maramureș;
 - BUDA RADU VASILE,
 - Direcția Investiții;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Marincaș Ioana
Președinte de ședință



Contrasemnat
jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	18
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., ale caror prevederi sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul zonei.

El constituie impreuna cu P.U.Z. un act de autoritate al administratiei publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regionala in Romania

Codul civil – reglementari privind amplasamentul constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996

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

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

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor

Legea apelor – nr. 107/1996 cu modificarile ulterioare

Ordonanta de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului

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

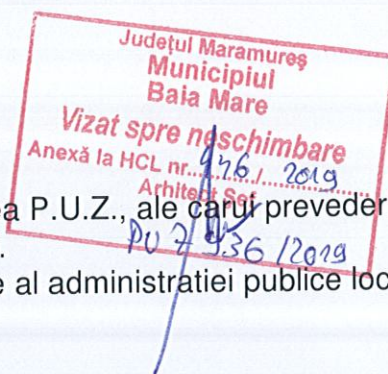
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane

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

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

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

Hotararea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale



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

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale

Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, 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 **Zona industrială nepoluantă** în prezentul PUZ.

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

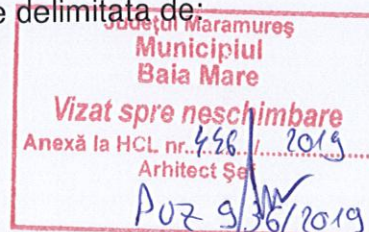
- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ 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 ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament este delimitată de:

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: drum
- la sud: proprietăți private
- vest: proprietate privată
- la nord: DN 1C - European E58,



CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

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

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zona,
- organizarea rețelei stradale,
- organizarea spațiilor verzi,

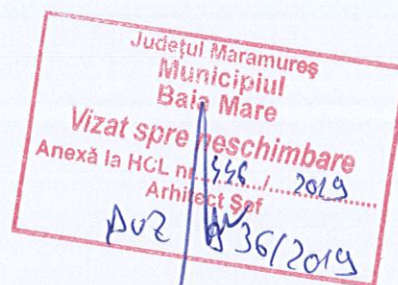
- echiparea tehnico – edilitara, in concordanta cu situatia economico – sociala actuala si de perspectiva a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic si circulatia terenurilor.

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

Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

Pentru zona studiata s-au identificat grupe de functiuni:

- logistica **L**;
- industrie medie si mica **Im**;
- ateliere industriale **Ai**;
- institutii si servicii **Is**;
- comert **C**.



TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

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

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

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- logistica L:

- **funcțiunea principală:** depozitare, clasificare, transformare și distribuție
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

- industrie medie și mică Im:

- **funcțiunea principală:** fabricarea de produse de mică și medie dimensiune
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative

- ateliere industriale Ai:

- **funcțiunea principală:** fabricarea produselor artisanale, reparații
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative și maximum 20% din suprafața construită pentru expoziții de produse

- institutii și servicii Is:

- **funcțiunea principală:** birouri pentru dezvoltarea tehnologică, birou administrativ și servicii publice aferente industriei

- comerț C:

- **funcțiunea principală:** comerț cu rază mare de servire și vizitare periodică și rară (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de construcții, etc.)
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

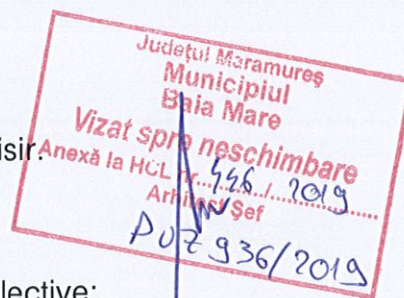
- locuințe de serviciu, clădiri pentru turism, spații de loisir

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

- locuințe individuale, cuplate, înșiruite, colective;
- pescuit și acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează;
- unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare;
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în

anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;

- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987



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 3000 mp și un front minim la stradă de 35,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe strada Sub Dura și strada de pe latura sudică a zonei studiate vor fi amplasate la **12,5m** fata de axul stazii – profilul stradal propus, respectiv **6,00 m** fata de aliniament;
- pentru zona studiată se propune o retragere minimă a clădirilor cu **6,00 m** fata de aliniament – **latura nordică**;
- retragerea minimă de **6,00 m** fata de aliniament – **latura vestică** a zonei studiate.
- **excepție** pentru amplasarea clădirilor fata de aliniament se pot face pentru construcții usoare în regim de înălțime parter - cabine poartă, post trafo, containere pentru deseuri, copertine. Acestea se pot amplasa la minim 2,00m fata de aliniament.

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA 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 cornișe, sau cel puțin de 6,00 m. Distanța dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim 6,00 m cu respectarea normelor PSI – distanțele minime de siguranță fata de construcții în funcție de gradul de rezistență la foc, fara a admite pe proprie răspundere distanțe mai mici (acorduri legalizate).
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 10,00 metri;
- nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 2,00m fata de limita de proprietate;

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

- 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. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

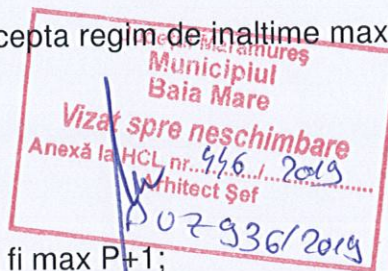
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul strazii trebuie să fie minim de 13,00m între limitele de proprietate.
- Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela;
- se vor asigura, acolo unde este cazul, accese pentru camioane de mare tonaj – proiectate după normativele aflate în vigoare.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități 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.
- pentru fiecare 100mp de construcție industrială se vor asigura câte un loc de parcare.

ART. 10 – ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **logistica L:**
 - înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
 - regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;
 - în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;
- **industrie medie și mică Im:**
 - înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
 - se acceptă accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 30,00m; retragerea față de clădirile învecinate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 12,00 metri;
 - în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;
- **ateliere industriale Ai:**
 - înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
 - se acceptă accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 30,00m;
 - în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;
- **instituții și servicii aferente industriei Is:**
 - * înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
 - * regim de înălțime maxim P+4;
- **comert C:**
 - * înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
 - * regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de comert va fi max P+1;
 - * în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;



ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fatadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre localitatea Tautii Magherausi;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- * toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- * toate clădirile se vor racorda la rețeaua de canalizare (pe termen mediu și lung) iar pe termen scurt, până se va finaliza rețeaua de canalizare se vor racorda la bazine vidanjabile etanșe.

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime mare, medie, mica;
- spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula 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 ;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile 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 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.
- 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.
- Toate imprejmuirile de pe latura sudica se vor retrage la noul aliniament propus.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

logistica L:

- P.O.T. maxim 50%

industrie medie si mica Im:

- P.O.T. maxim 60%

ateliere industriale Ai:

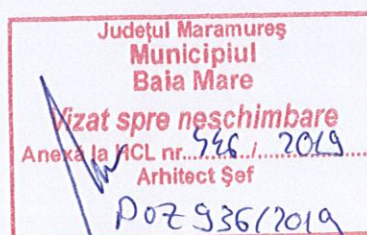
- P.O.T. maxim 65%

institutii si servicii Is:

- P.O.T. Maxim 70%

comert C:

- P.O.T. maxim 60%



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

logistica L:

- C.U.T. Maxim 0,70

industrie medie si mica Im:

- C.U.T. Maxim 0,75

ateliere industriale Ai:

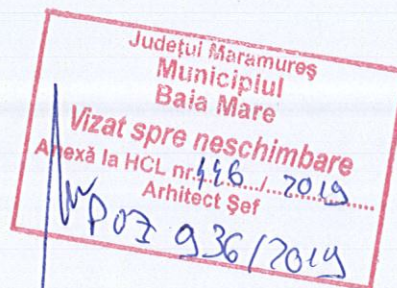
- C.U.T. Maxim 0,85

institutii si servicii Is:

- C.U.T. Maxim 2,4

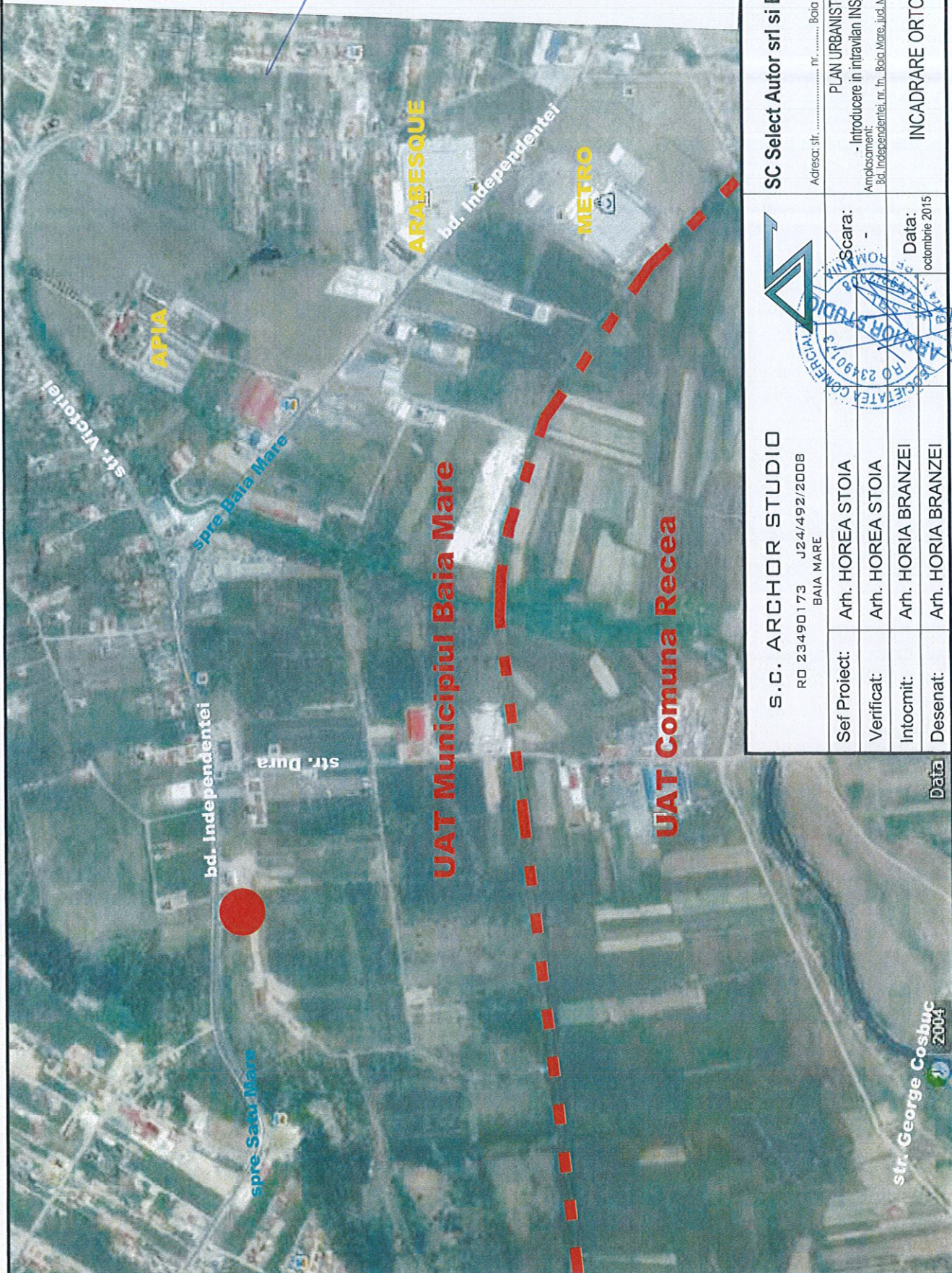
comert C:

- C.U.T. Maxim 0,75



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare

Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 146/2019
Arhitect Șef
pus 936/2019



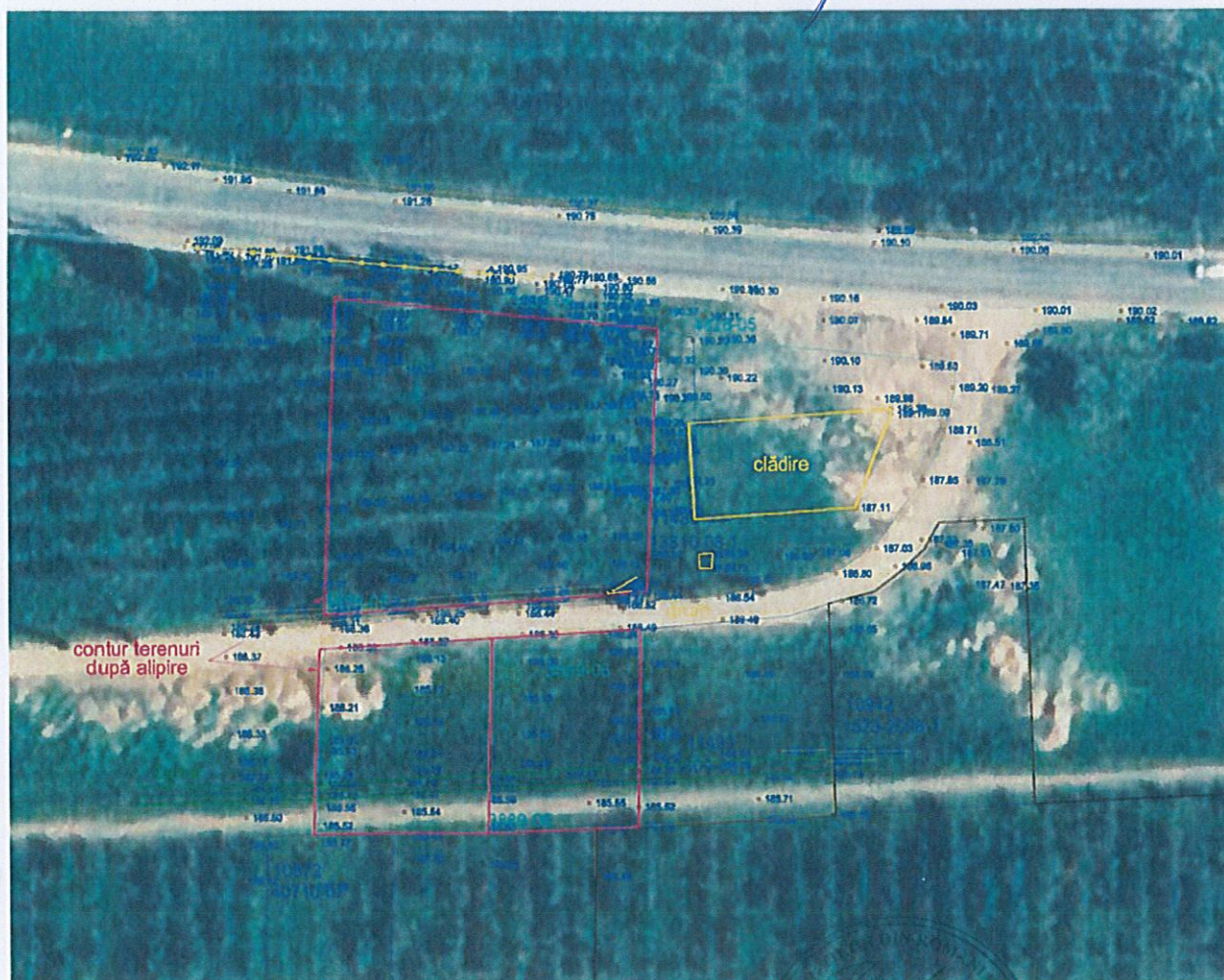
S.C. ARCHOR STUDIO RO 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE				SC Select Autor srl si Buda Radu-Vasile	Proiect nr.:/2015
Sef Proiect:	Arh. HOREA STOIA	Scara:		Adresa: str., Nr., Baia Mare, jud. Maramures	PLAN URBANISTIC ZONAL - Introducere in intravilan INSTITUTII si SERVICII - Amplasament: Bd. Independentei, nr. tn. Baia Mare, jud. Maramures, nr. cad. 118892, 118925
Verificat:	Arh. HOREA STOIA	-			
Intocmit:	Arh. HORIA BRANZEI	Data:			
Desenat:	Arh. HORIA BRANZEI	octombrie 2015		INCADRARE ORTOFOTOPLAN	
					Pl. nr. A01

Data

PLAN DE INCADRARE IN ZONA PROPOS
Scara 1:1000



Judetul Maramures
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 146/J. 2014
Arhitect Șef
Poz 236/2015

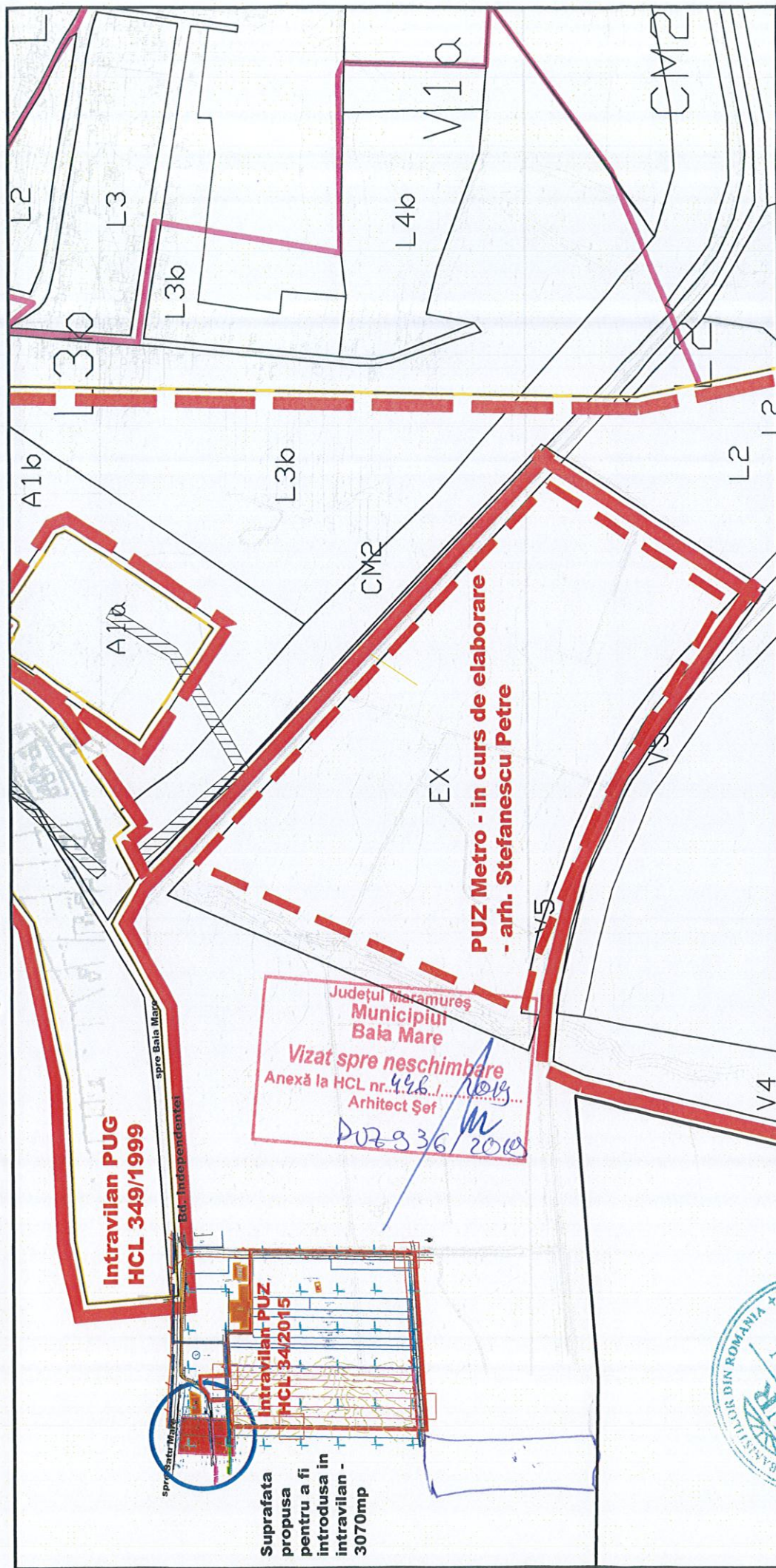


Jud. Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1089 din 22.09.2015
Arhitect Șef



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
TNA 6710
Horia Constantin
BRÂNZEI
Arhitect cu drept de semnătură

S.C. ANCHOR STUDIO RO 23490173 J24/492/2008 BAI A MARE		Beneficiar: S.C. SELECT AUTO S.R.L. SI BUDA RADU VASILE		Proiect nr: 30/2015
Sef Proiect:	Arh. HORIA BRANZEI	Scara: 1:1000	Titlu proiect: INTRARE IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE Amplasament: F.N., Baia Mare, Jud. Maramures, CAD. 118925, CAD. 118882	Faza: C.U.
Arhitectura:	Arh. HORIA BRANZEI			
Rezistentă:	ing. ACHIM CALIN	Data: 15.09.2015	PLAN DE INCADRARE IN ZONA PROPOS	Pl. nr. A01'
Desenat:	tehn. ANCUTA STETI			



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare

Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 446 / 2015
Arhitect Șef
Puz 336 / 2015

Suprafata
propusa
pentru a fi
introdusa in
intravilan -
3070mp

Intravilan PUG
HCL 34/2015



S.C. ARCHOR STUDIO RD 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE		SC Select Autor srl si Buda Radu-Vasile Adresa: Baia Mare, jud. Maramures		Proiect nr.:/2015
Sef Proiect:	Arh. HOREA STOIA	Scara:	PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza: P.U.Z.
Verificat:	Arh. HOREA STOIA	-	- Introducere in intravilan INSTITUTII si SERVICII - Amplasament	Pl. nr. A02
Intocmit:	Arh. HORIA BRANZEI	Data:	INCADRARE IN UTR - PUG HCL 349/1999	
Desenat:	Arh. HORIA BRANZEI	octombrie 2015		

**Intravilan PUG
HCL 349/1999 - UTR L2b**

spre Baia Mare

spre Satu Mare

Bd. Independentei

**Suprafata propusa pentru a fi introdusa
in intravilan - 3070mp**

**Intravilan PUZ
HCL 34/2015**

- UTR L - Logistica
- UTR Im - Industrie medie si mica
- UTR Ai - Ateliere industriale
- UTR Is - Institutii si servicii aferente industriei
- UTR C - Comert

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 145/2015
Arhitect Șef
PUZ-9 3070mp



S.G. ARCHOR STUDIO

RO 23490173 J24/492/2008
BAIA MARE



Sef Proiect:
Verificat:
Intocmit:
Desenat:

Arh. HOREA STOIA
Arh. HOREA STOIA
Arh. HORIA BRANZEI
Arh. HORIA BRANZEI

Scara:

Data:
octombrie 2015

SC Select Autor srl si Buda Radu-Vasile

Adresa: cta Mare, jud. Maramures

PLAN URBANISTIC ZONAL

- Introducere in intravilan INSTITUTII SI SERVICII -
Amplasament:
Bd. Independentei, nr. 1n, Baia Mare, jud. Maramures, nr. cad. 118882, 118975

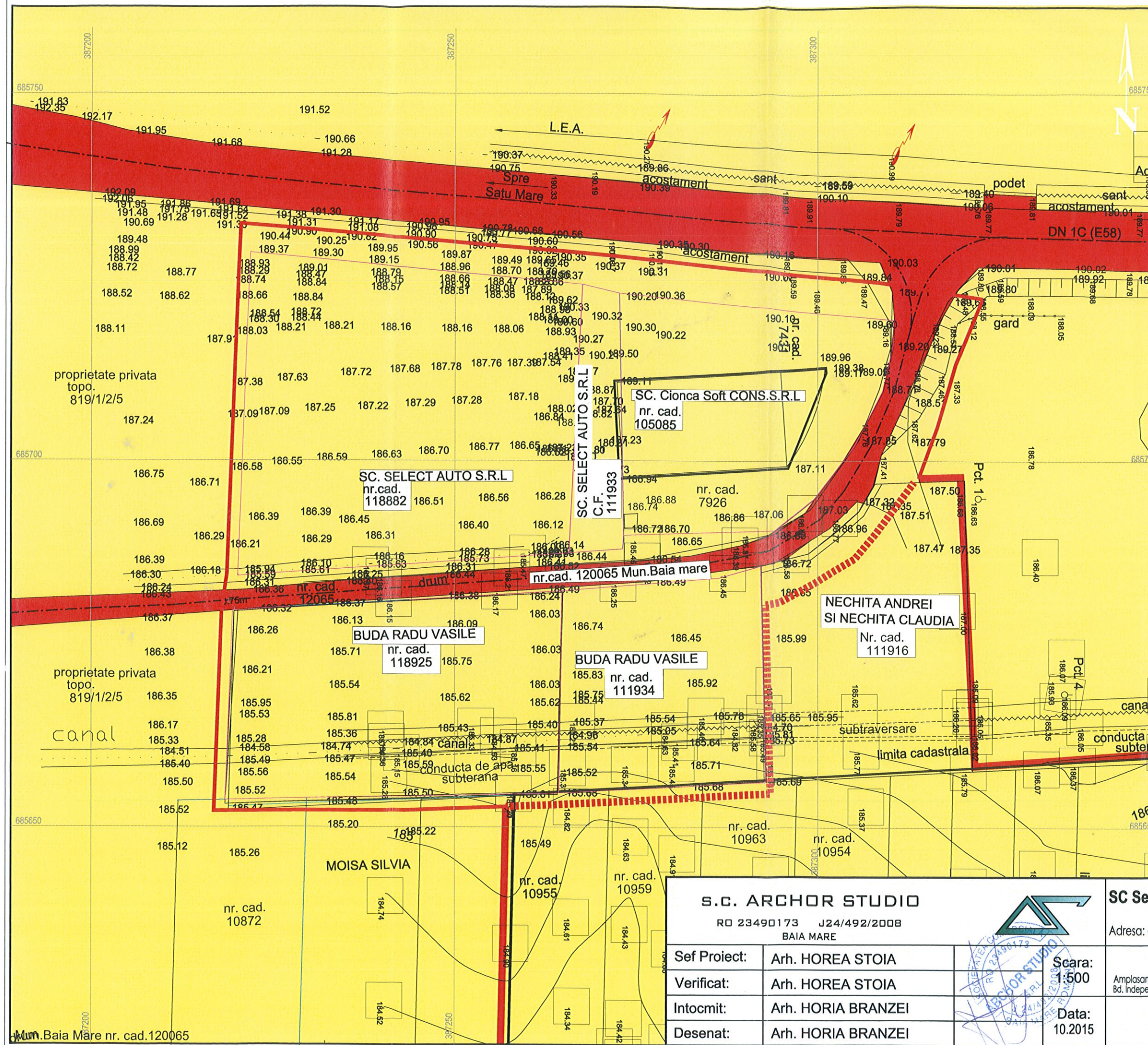
INCADRARE IN UTR - PUG

HCL 349/1999

Proiect
nr:
.../2015

Faza:
P.U.Z.

Pl. nr.
A03



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 446
Arhitect Horia Branzei

Beneficiar: S.C. SELECT AUTO S.R.L.
Adresa beneficiar: Jud. MARAMUREȘ, Com. Rogoz, nr. 278.

PLAN TOPOGRAFIC
pe suport cadastral
Scara 1 : 500
Adresa imobilelor: Mun. Baia Mare, jud. Maramureș

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafața, nr. cad. [mp]
118882	118882	1845
118925	118925	1225
111933	111933	224
105085	7926	1000
111934	111934	776

LEGENDA

- Zona propusa pentru a fi introdusa in intravilan
- Limita de proprietate
- Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice
- Teren aflat in domeniul public - cai de comunicatie - utilitati

BILANT TERITORIAL
Suprafata teren propusa pentru a fi introdusa in intravilan - S = 5716 mp
Suprafata de teren ce a generat PUZ conf. CF - S = 4070mp



S.C. ARCHOR STUDIO RD 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE			SC Select Auto srl si Buda Radu -Vasile		Proiect nr: 30/2015
Sef Proiect:	Arh. HOREA STOIA	 Scara: 1:500 Data: 10.2015	Adresa: aia Mare, jud. Maramures		Faza: PUZ
Verificat:	Arh. HOREA STOIA		PLAN URBANISTIC ZONAL - Introducere in intravilan Institutii si Servicii Amplasament: Bd. Independentei, nr. fn, Baia Mare, jud. Maramures		Pl. nr. A05
Intocmit:	Arh. HORIA BRANZEI		REGIMUL JURIDIC - SITUATIA EXISTENTA -		
Desenat:	Arh. HORIA BRANZEI				

Beneficiar:	S.C. SELECT AUTO S.R.L.
Adresă beneficiar:	Jud. MARAMURES, Com. Rogoz, nr. 278.

PLAN TOPOGRAFIC

pe suport cadastral
Scara 1 : 500

Adresa imobilelor: Mun. Baia Mare, jud. Maramures

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafața, nr. cad. [mp]
118882	118882	1845
118925	118925	1225
111933	111933	224
105085	7926	1000
111934	111934	776

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 4/6 din 2019
Arhitect Șef
DO 2-336/2019

LEGENDA

- Zona propusa pentru a fi introdusa in intravilan
- Limita de proprietate
- Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice
- Teren aflat in domeniul public - cai de comunicatie - utilitati
- Suprafata de teren propusa a fi cedata domeniului public pentru amenajare circulatii carosabile /pietonale

BILANT TERITORIAL

Suprafata teren propusa pentru a fi introdusa in intravilan
S = 5716mp
Suprafata de teren ce a generat PUZ conf. CF -
S = 4070mp
Suprafata teren propusa a fi cedata domeniului public din suprafata de teren studiata
(S = 5716mp) - S=590mp
Suprafata teren propusa a fi cedata domeniului public din suprafata de teren ce a generat PUZ (S = 4070mp) - S=346mp
Indici urbanisti propusi pentru UTR ISb
POT max. - 70%
CUT max. - 2.4 ADC/mp teren
Rh max. - 20m
Grad Ocupare - 85%
Spatii verzi - 15%



S.C. ARCHOR STUDIO

RD 23490173 J24/492/2008
BAIA MARE

Sef Proiect:	Arh. HOREA STOIA
Verificat:	Arh. HOREA STOIA
Intocmit:	Arh. HORIA BRANZEI
Desenat:	Arh. HORIA BRANZEI

Scara:
1:500

Data:
10.2015

SC Select Auto srl si Buda Radu -Vasile

Adresa: aia Mare, jud. Maramures

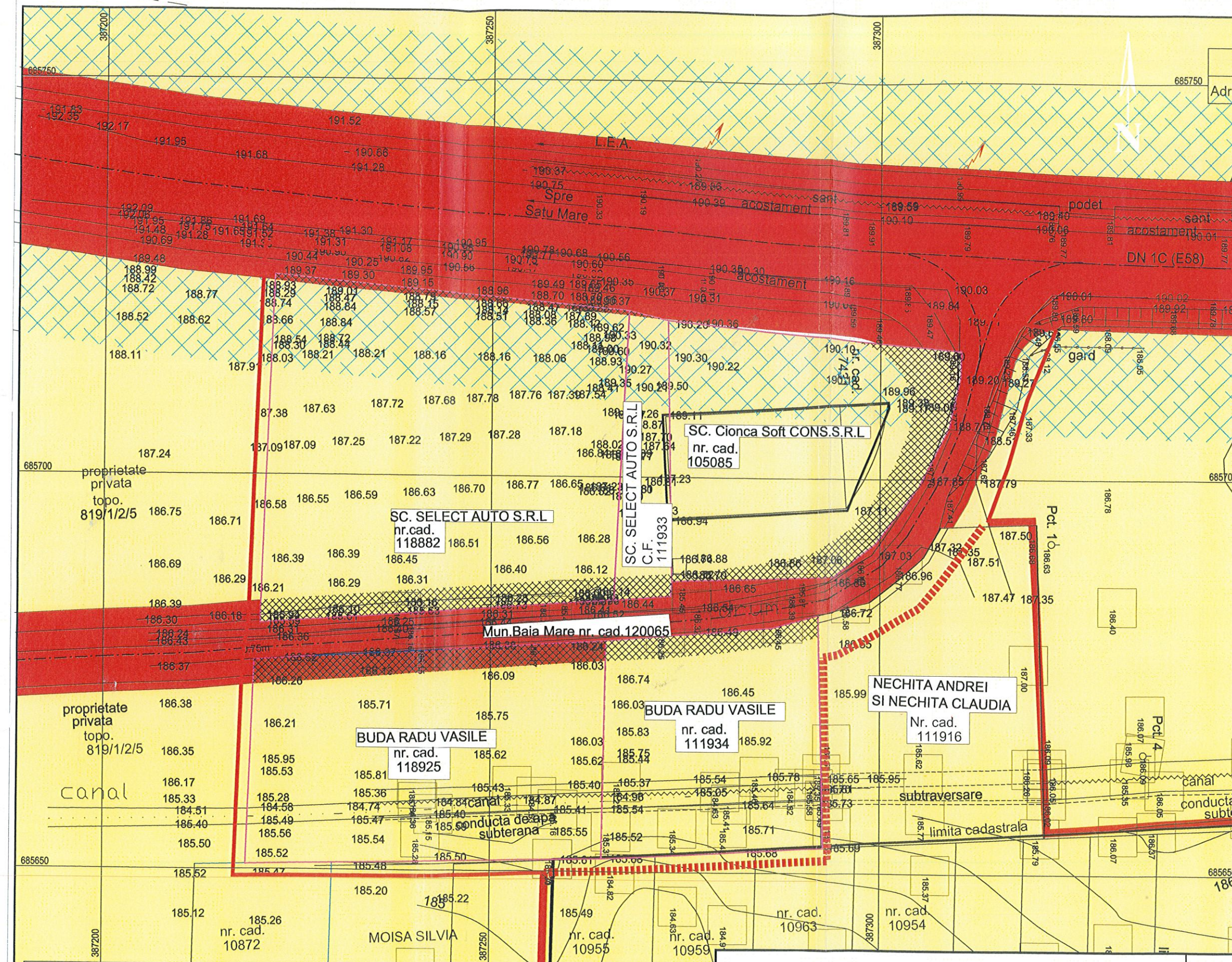
PLAN URBANISTIC ZONAL
- Introducere in intravilan Institutii si Servicii
Amplasament:
Bd. Independentei, nr. fr, Baia Mare, jud. Maramures

REGIMUL JURIDIC
- SITUATIA PROPUSA -

Proiect
nr:
30/2015

Faza:
PUZ

Pl. nr.
A06



BILANT TERITORIAL - zona propusa pentru a fi introdusa in intravilan

Funcțiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	354mp	7,00%	4001,2mp	70%
Platforme Pionale	---	---	285,8mp	5%
Platforme Carosabile	646,3mp	11,30%	571,6mp	10%
Spatiu Verde	4715mp	93,00%	1143,2mp	15%
nr. cad. 120065 Mun. BAIA MARE	100%		5716mp	100%

BILANT TERITORIAL - teren ce a generat PUZ

Funcțiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	2849mp	70%	2849mp	70%
Platforme Pionale	285,8mp	5%	203,5mp	5%
Platforme Carosabile	571,6mp	10%	407,0mp	10%
Spatiu Verde	1143,2mp	100,00%	814mp	20%
TOTAL	5716mp	100%	4070mp	100%

LEGENDA

- Zona propusa pentru a fi introdusa in intravilan
- Limita de proprietate
- Teren aflat in extravilan
- Intravilan prin PUZ - HCL 34/2015
- UTR ISB - Institutii si Servicii
- Cladiri existente - servicii/birouri
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Rigole
- Zona de protectie a drumului national DN 1(E58)
- Suprafata de teren propusa a fi cedata domeniului public pentru amenajare circulatii carosabile /pietonale
- Aliniament propus
- Aliniere propusa (retrageri fata de limite)
- Edificabil propus

BILANT TERITORIAL

Suprafata teren propusa pentru a fi introdusa in intravilan
S = 5716mp
Suprafata de teren ce a generat PUZ conf. CE
S = 4070mp
Indici urbanistici propusi pentru UTR ISB
POT max. - 70%
CUT max. - 2.4 ADC/mp teren
Rh max. - 20m
Grad Ocupare - 85%
Spatii verzi - 15%



PLAN TOPOGRAFIC

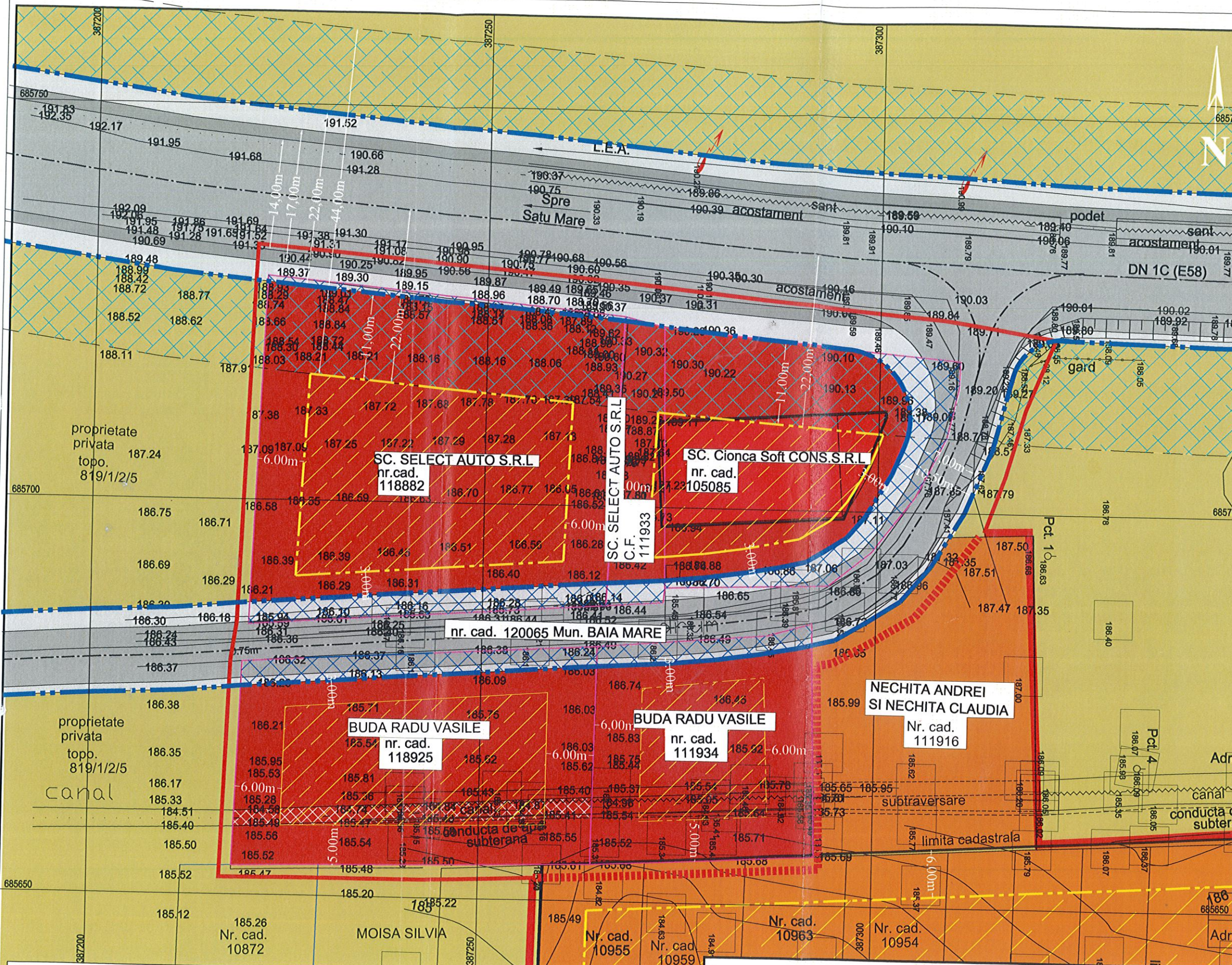
pe suport cadastral
Scara 1 : 500

Adresa imobilelor: Mun. Baia Mare, jud. Maramures

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafata, nr. cad. [mp]
118882	118882	1845
118925	118925	1225
111933	111933	224
105085	105085	1000
111934	111934	776

Beneficiar: S.C. SELECT AUTO S.R.L.

Adresa beneficiar: Jud. MARAMURES, Com. Rogoz, nr. 278.



BILANT TERITORIAL - zona propusa pentru a fi introdusa in intravilan

Functiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	354mp	7,00%	4001,2mp	70%
Platforme Pietonale	---	---	285,8mp	5%
Platforme Carosabile	646,3mp	11,30%	571,6mp	10%
Spatiu Verde	4715mp	93,00%	1143,2mp	15%
TOTAL	5716mp	100%	5716mp	100%

BILANT TERITORIAL - teren ce a generat PUZ

Functiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	2849mp	70%	2849mp	70%
Platforme Pietonale	285,8mp	5%	203,5mp	5%
Platforme Carosabile	571,6mp	10%	407,0mp	10%
Spatiu Verde	1143,2mp	100,00%	814mp	20%
TOTAL	5716mp	100%	4070mp	100%

S.C. ARCHOR STUDIO

RD 23490173 J24/492/2008
BAIA MARE

Sef Proiect: Arh. HOREA STOIA
Verificat: Arh. HOREA STOIA
Intocmit: Arh. HORIA BRANZEI
Desenat: Arh. HORIA BRANZEI



Scara: 1:500

Data: 10.2015

SC Select Auto srl si Buda Radu -Vasile

Adresa: aia Mare, jud. Maramures

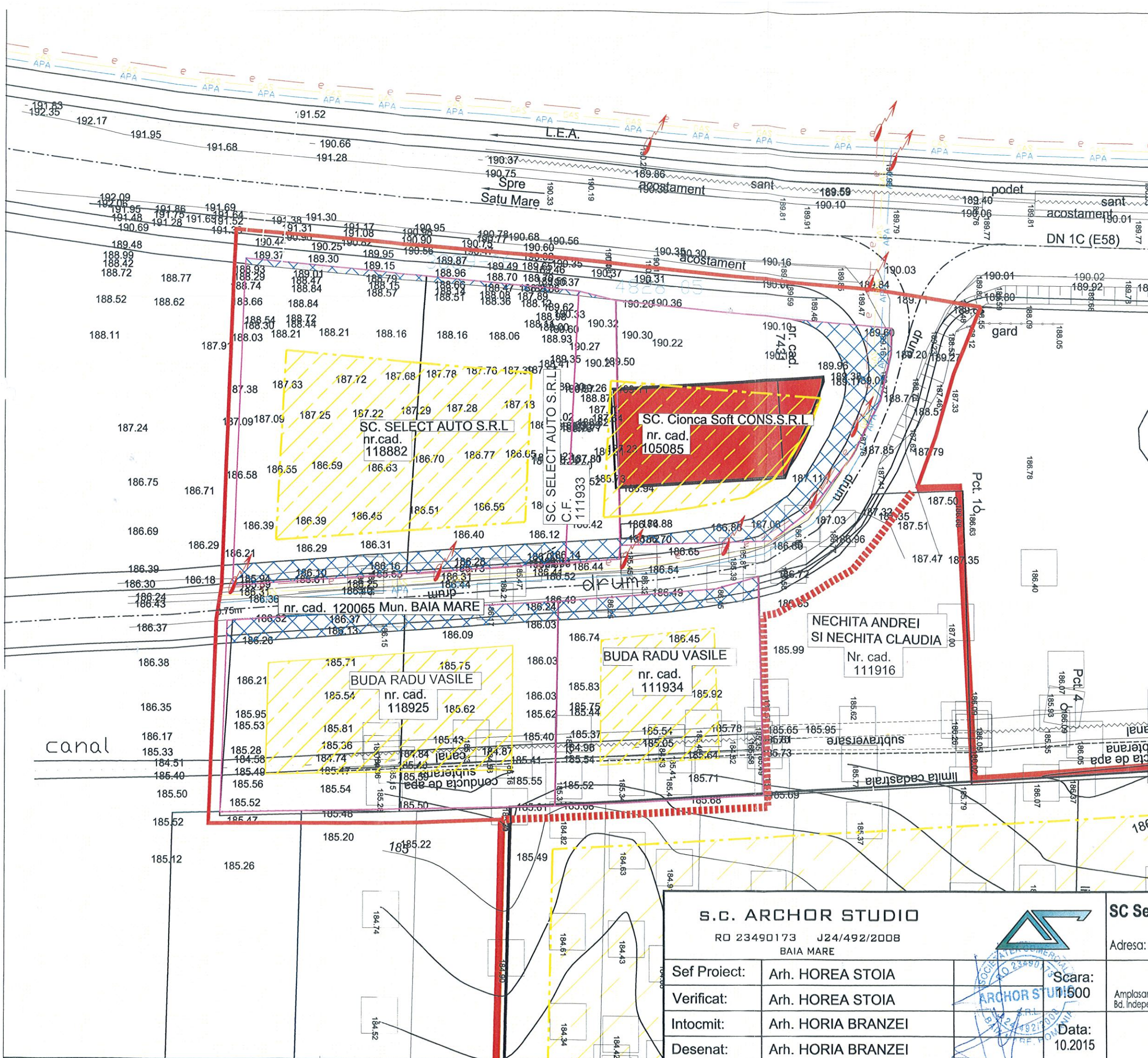
PLAN URBANISTIC ZONAL
- Introducere in intravilan Institutii si Servicii
Amplasament:
Bd. Independentei, nr. 1n, Baia Mare, jud. Maramures

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- SITUATIA PROPUA -

Proiect nr: 30/2015

Faza: PUZ

Pl. nr. A07



LEGENDA

- Zona propusa pentru a fi introdusa in intravilan
- Limita de proprietate
- Retea electrica propusa pentru extindere
- Retea gaz propusa pentru extindere
- Retea apa propusa pentru extindere
- Cladiri existente - servicii/birouri
- Suprafata de teren propusa a fi cedata domeniului public pentru amenajare circulatii carosabile /pietonale
- Aliniere propusa (retrageri fata de limite)
- Edificabil propus

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 448/2019
Arhitect Șef
D. O. 2019



BILANT TERITORIAL

Suprafata teren propusa pentru a fi introdusa in intravilan - S = 5072mp
Suprafata de teren ce a generat PUZ conf. CF - S = 3070mp

Indici urbanisti propusi pentru UTR ISb

POT max. - 70%
CUT max. - 2.4 ADC/mp teren
Rh max. - 20m
Grad Ocupare - 85%
Spatii verzi - 15%

S.C. ARCHOR STUDIO

RD 23490173 J24/492/2008
BAIA MARE

Sef Proiect:	Arh. HOREA STOIA
Verificat:	Arh. HOREA STOIA
Intocmit:	Arh. HORIA BRANZEI
Desenat:	Arh. HORIA BRANZEI



SC Select Auto srl si Buda Radu -Vasile

Adresa: aia Mare, jud. Maramures

PLAN URBANISTIC ZONAL

- Introducere in intravilan Institutii si Servicii
Amplasament:
Bd. Independentei, nr. fn, Baia Mare, jud. Maramures, nr. cad. 118882, 118925

RETELE EDILITARE
- SITUATIA PROPUSA -

Proiect
nr:
/2015

Faza:
PUZ

Pl. nr.
A08