

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - Subzona activităților productive
agroindustriale nepoluante ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZIȚII 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.

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 **L2R - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E(M)** în prezentul PUZ.

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

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere cadastrale **121322, 121323, 125424, 125596, 125594** :

- proprietăți private – la est,
- strada Sebeșului – la nord,
- proprietăți private – la vest,
- pârâul Craica – la nord.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - Subzona activităților productive agroindustriale nepoluante IN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE INDIVIDUALA

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

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea rețelei stradale,
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI 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:

- locuire **L2R**

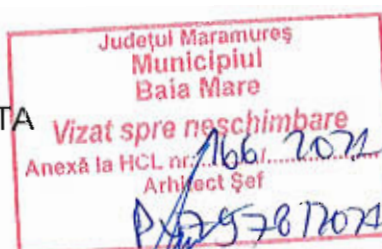
TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

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



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

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

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.) |

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - Subzona activităților productive
agroindustriale nepoluante IN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE INDIVIDUALA

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală
- **funcțiunea secundară:** anexe gospodărești, garaje

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune decât cele înscrise la art 1 și art 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile se vor alinia la 3m** față de drumul de servitute

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale.
 - **3,00 m** față de limita de proprietateDistanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de **1,00 m** față de limita de proprietate;

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



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - Subzona activităților productive agroindustriale nepoluante ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ

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

ART. 8. - CIRCULAȚII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m lățime dintr-o circulație publică sau drum cu drept de servitute;
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă **7,00m**, respectiv la coamă **12,00m**, **P+1(M)** ;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre strada Vrancei;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli de corative, plăci cu cărămidă, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de culori pastelate
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

• pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;

• spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - Subzona activităților productive agroindustriale nepoluante IN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE INDIVIDUALA

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din drum vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre drumul de servitute a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri usoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 2,50 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști ;
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înaintea admiterii lor în incintă să nu incomodeze circulația pe drumul de servitute (minim 6,0m lățime și 2,5m adâncime)
- împrejmuirea proprietăților din imediata vecinătate a pâraului Craica se va face astfel încât să se asigure distanța de minim 5m față de albia superioară a pâraului

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 0,90



Întocmit,
arh. TOTH Krisztina





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. 166/2021

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a – activități agroindustriale nepoluante în locuire – locuire individuală", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Sebeșului, nr. f.n. , inițiatori: Pop Mihaita Claudiu, Pop Cristina Maria, Chira Ilie, Gheorghina Lucian, Santa Amalia Ioana, Pop Vasile si Pop Marioara

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 27 MAI 2021**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 191/2021;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.191/2021
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 7637 din 26.02.2021 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a – activități agroindustriale nepoluante în în locuire – locuire individuală", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Sebeșului, nr. f.n judetul Maramureș, identificat prin CF nr. 125424, 121323 121322, 111886, 125423, 125594, 125596 Baia Mare,cu nr. cad. 125424, 121323 121322, 111886, 125423, 125594 respectiv 125596,Proiect nr. 257 din 2019, elaborator: SC Arhihome SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori: Pop Mihaita Claudiu, Pop Cristina Maria, Chira Ilie, Gheorghina Lucian, Santa Amalia Ioana, Pop Vasile si Pop Marioara
- Solicitarea domnului Pop Mihaită Claudiu cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, str Păltinșului 18A/7 , în calitate de proprietar, înregistrată cu nr. 7637 / 23.02.2021.

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 si 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".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 3/02.02.2021,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z ""Schimbare de funcțiune din A1a – activități agroindustriale nepoluante în în locuire – locuire individuală", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Sebeșului, nr. f.n., judetul Maramureș.
- 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 favorabil al comisiei de specialitate II, din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al 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, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a – activități agroindustriale nepoluante în locuire – locuire individuală", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Sebeșului, nr. f.n județul Maramureș, identificat prin CF nr. 125424, 121323 121322, 111886, 125423, 125594, 125596 Baia Mare, cu nr. cad. 125424, 121323 121322, 111886, 125423, 125594 respectiv 125596, Proiect nr. 257 din 2019, elaborator: SC Arhihome SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori: Pop Mihaita Claudiu, Pop Cristina Maria, Chira Ilie, Gheorghina Lucian, Santa Amalia Ioana, Pop Vasile si Pop Marioara, 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:

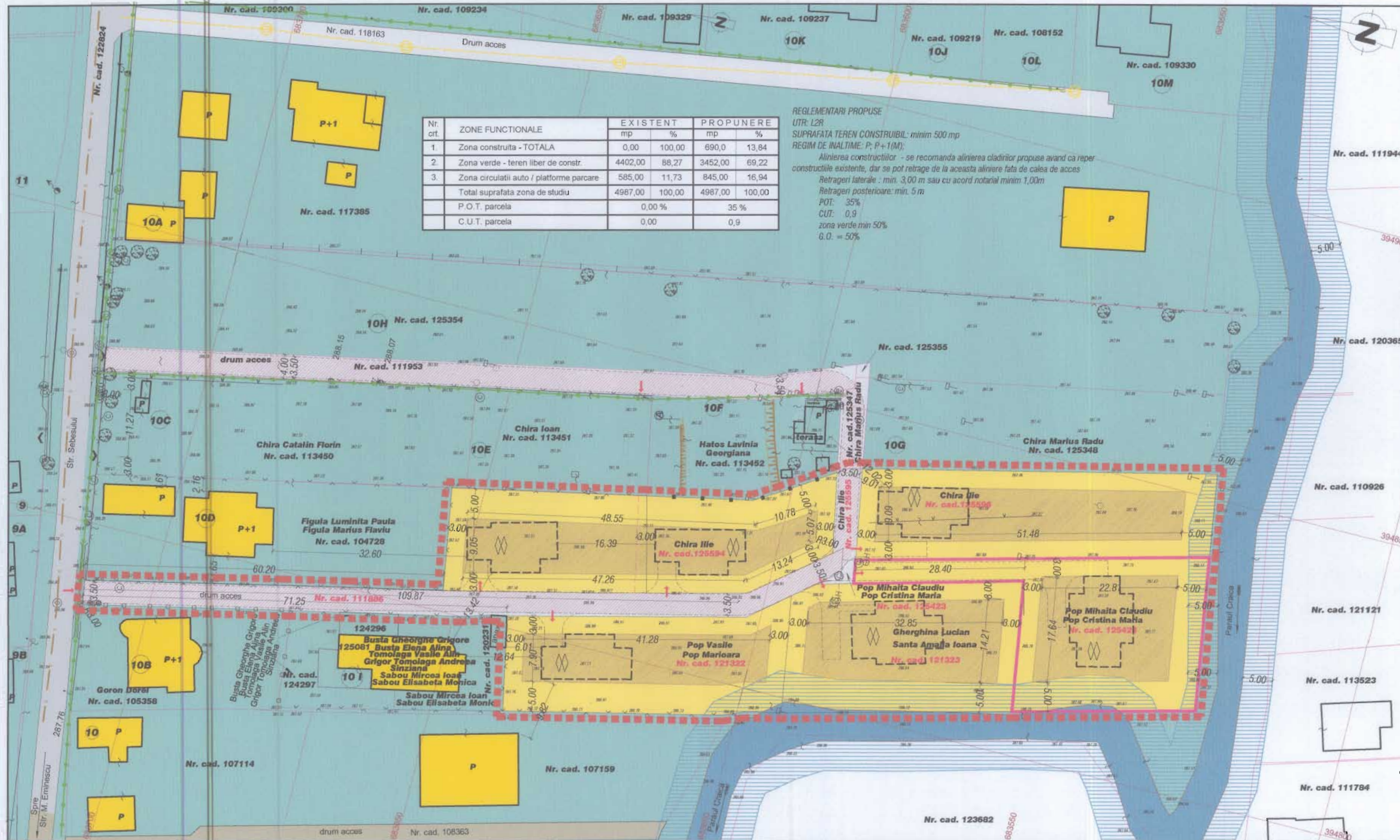
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitectul Șef ✓
- Pop Mihăiță Claudiu, ~~Baia Mare, Str. Păltinișului 18A/7, jud. Maramureș~~
- Santa Amalia Ioana, ~~Baia Mare, Str. George Cosbuc, nr. 37/29, jud. Maramureș~~
- Pop Vasile, Sighetu ~~Marmăției str. Popa Lupu, 10/30 jud. Maramureș~~
- Chira Ilie, Baia Mare ~~Str. Petru Rareș, nr. 15/8, jud. Maramureș~~
- Direcția Investiții
- Serviciul Administrație Publică Locală

Ciț Mircea
Președinte de



Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	22
Pentru	20
Impotrivă	-
Abțineri	2



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	100,00	690,0	13,84
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4402,00	88,27	3452,00	69,22
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	585,00	11,73	845,00	16,94
	Total suprafata zona de studiu	4987,00	100,00	4987,00	100,00
	P.O.T. parcela	0,00 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,00		0,9	

REGLEMENTARI PROPUSE

UTR: L2R

SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp

REGIM DE INALTIME: P; P+1(M);

Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladinelor propuse avand ca reper constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces

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

Retrageri posterioare: min. 5 m

POT: 35%

CUT: 0,9

zona verde min 50%

G.O. = 50%

REGLEMENTARE - ILUSTRARE PLANIMETRICA
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR
PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE IN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

sc. 1:500



1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4087mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiune de locuinta
- CONSTRUCTII PROPUSE cu functiune de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI CARE SE REGLEMENTEAZA PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA COMUNA INTRE PARCELE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - str. SEBESULUI
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCES

4. ZONE DE INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE A PARAUULUI CRAICA

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata -
899mp - functiunea de teren arabil,
curti - constructii, teren intravilan
Terenul este liber de constructii



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

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI			EXISTENT		PROPUNERE	
		nr. cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.	P.O.T.m	C.U.T.m
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9

CALE DE ACCES PRIVAT

CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514				
CHIRA ILIE	125423	13				
CHIRA ILIE	125595	58				
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987				

INITIATOR
POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA
PROIECT NR. 257

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA
ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE IN
FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA
loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. 1, nr.
FAZA P.U.Z.

TITLU PLANSA
REGLEMENTARE
ILUSTRARE PLANIMETRICA
PLANSA U.06

PROIECTANT GENERAL
PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.
Baia Mare str. GRINTEI nr. 122

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD. PROIECT	arh. STOIA Horea		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		12/2019

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
PUZ aprobat

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat și aprobat
Anexă la H.C.L. nr. 166/2023
Arhitect Șef
PUZ-928/2024



DATE DESPRE
TERENUL
INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata -
899mp - functiunea de teren arabil,
teren intravilan
Terenul este liber de constructii.

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXISTENT			
		nr. cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00

CALE DE ACCES PRIVAT

CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	111886	514		
POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13		
CHIRA ILIE	125595	58		
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987		

INITIATOR

POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA

PROIECT
NR. 257

SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA
ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN
FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA
loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.

FAZA
P.U.Z.

PLAN DE INCADRARE
SUPRAPUS CU PUG APROBAT

PLANSĂ
U.01

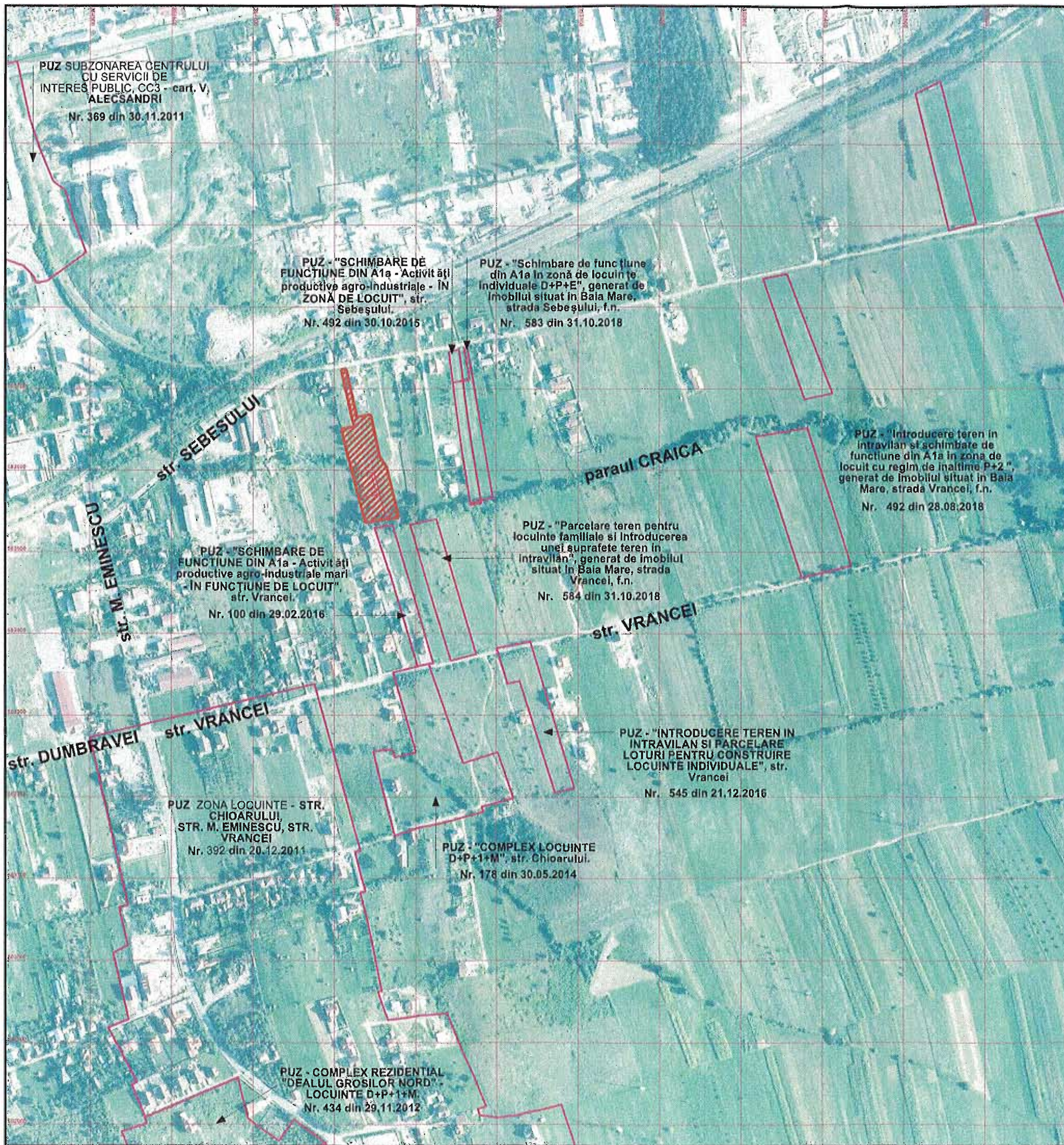
PROIECTANT GENERAL

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM

S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.

S.C. ARHIHOME SRL

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		1: 5000
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		12/2019



1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PUZ aprobat

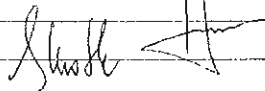


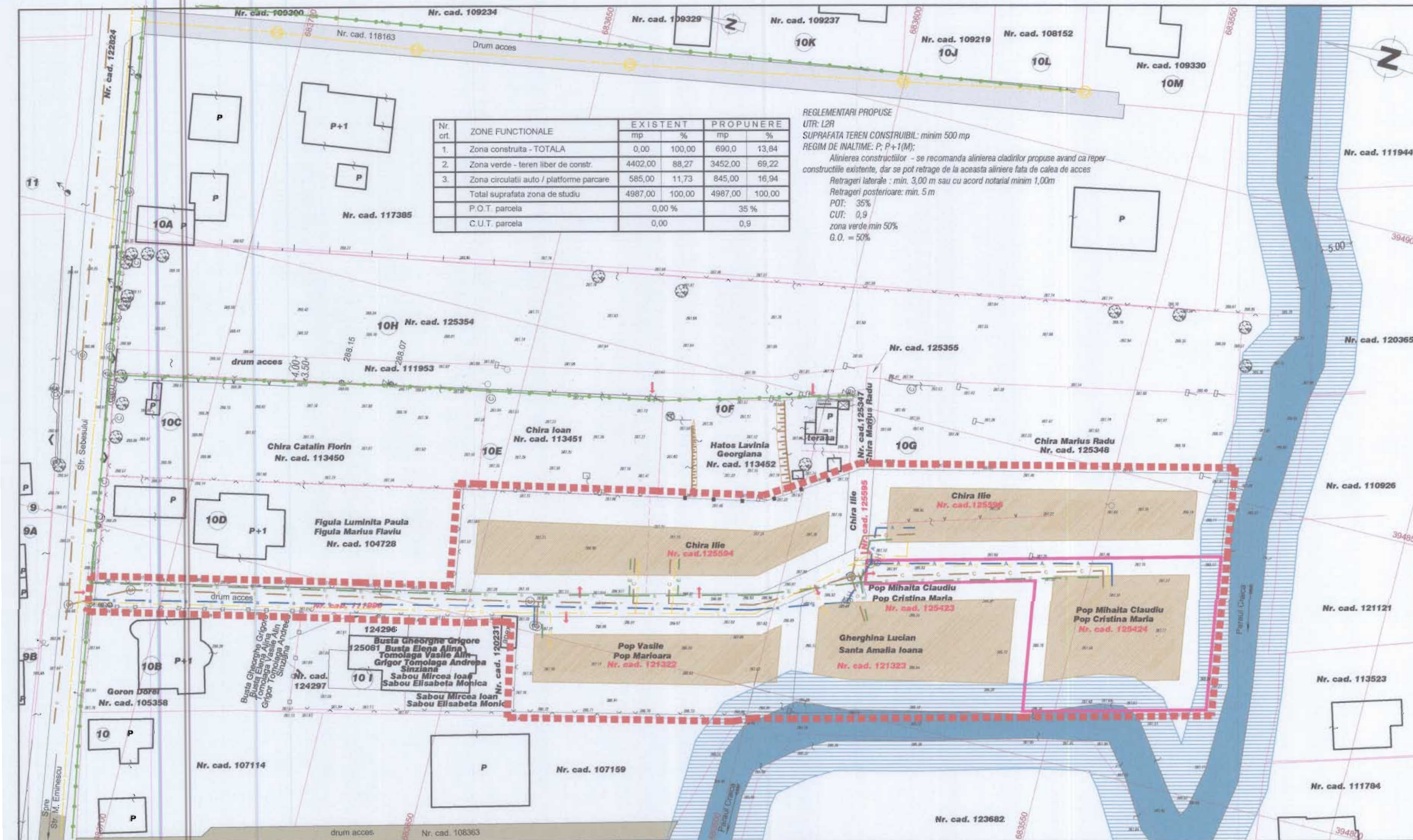
DATE DESPRE
TERENUL
INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI			EXISTENT	
		nr. cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00

CALE DE ACCES PRIVAT					
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	111886	514		
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA				
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13		
	CHIRA ILIE	125595	58		
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987		

INITIATOR		PROIECT NR. 257
POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA loc. Baia Mare, str. P. ALTEINICULUI, nr. 10A / 7		
TITLU PROIECT	SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. 1. nr.	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSĂ	PLAN DE INCADRARE	
PROIECTANT GENERAL		PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. STUDIO 2+2003 SRL Baia Mare, str. 17 Lucaci nr. 22 / 3		S.C. ARHIHOME SRL Baia Mare, str. DUMBRAVEI nr. 121 324301104 N 10306009
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	
		SCARA 1: 5000
		DATA 12/2019



REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR
PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE

- | | |
|---|--|
|  | LIMITA ZONEI STUDIIATE - 4067mp |
|  | INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM |
|  | PARCELARE existenta in zona |
|  | CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiune de locuinta |
|  | ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA |
|  | ACCES |
- ## 2. ZONE DE INTERDICTIE
- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | ZONA DE PROTECTIE A PARAUULUI CRAICA |
|---|--------------------------------------|
- ## 3. REELE EDILITARE
- | | |
|---|--|
|  | RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA |
|  | RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA |
|  | RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA |
|  | RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA |
|  | RETEA DE GAZ PROPUSA PENTRU EXTINDERE |
|  | RETEA DE CANALIZARE PROPUSA PENTRU EXTINDERE |
|  | RETEA DE APA PROPUSA PENTRU EXTINDERE |
|  | RETEA ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA PENTRU EXTINDERE |

DATE DESPRE
TERENUL
INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata -
899mp - functiunea de teren arabil,
teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI			EXISTENT		PROPUNERE	
		nr cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.	P.O.T.m	C.U.T.
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
3.	POP MIHAILA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9

CALE DE ACCES PRIVAT

CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAILA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514			
POP MIHAILA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13			
CHIRA ILIE	125595	58			
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987			

INITIATOR

POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA

PROIECT
NR. 257

TITLU: PROIECT	SCIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA loc. BAI A MARE, str. SEBESULUI, nr. 1, nr.
-------------------	---

FAZA
P.U.Z.

TITLU PLANSĂ	REGLEMENTARE ECHIPARE EDILITARĂ
-----------------	------------------------------------

PLANSA
U.04

PROJECTANT GENERAL

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM

~~© S. STUDIO E 2000 C.R.L.~~
Data Movie, etc. 11. L'immagine 2012

S. C. ARBUTHNOT S. P. I.
Baia Mare, str. ARMATEI nr. 127

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		DATA 12/2019
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
PARCELARE existenta in zona
CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI CARE SE REGLEMENTEAZA PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA
IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
V9 - FASII SI PERDELE DE PROTECTIE
ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA COMUNA INTRE PARCELE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. M. EMINESCU
STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - str. SEBESULUI
ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
ACCES

4. ZONE DE INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE A
PARAULUI CRAICA

DATE DESPRE
TERENUL
INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata -
899mp - functiunea de teren arabil,
Terenul este liber de constructii.

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT P.O.T. C.U.T.	PROPOUNERE P.O.T. m C.U.T. m
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 % 0,00	35,00 % 0,9
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 % 0,00	35,00 % 0,9
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 % 0,00	35,00 % 0,9
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 % 0,00	35,00 % 0,9
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 % 0,00	35,00 % 0,9

CALE DE ACCES PRIVAT

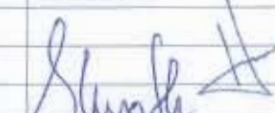
CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA CHIRA ILIE	111886	514			
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987			

INITIATOR POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA	PROIECT NR. 257
--	--------------------

TITLU PROIECT SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE IN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. 1 nr.	FAZA P.U.Z.
---	----------------

TITLU PLANS REGLEMENTARE	PLANS U.03
--------------------------------	---------------

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME S.R.L.	PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM S.C. ARHIHOME S.R.L.
--	---

SPECIFICATIE COORD. PROIECT PROIECTAT INTOCMIT	NUME arh. STOIA Horea arh. TOTH Krisztina arh. TOTH Krisztina	SEMNTATURA 	SCARA 1: 500 DATA 12/2019
---	--	---	------------------------------------

REGLEMENTARI PROPUSE

UTR: L2R

SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp

REGIM DE INALTIME: P; P+1(M);

Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladinelor propuse avand ca reper
constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces

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

Retrageri posterioare: min. 5 m

POT: 35%

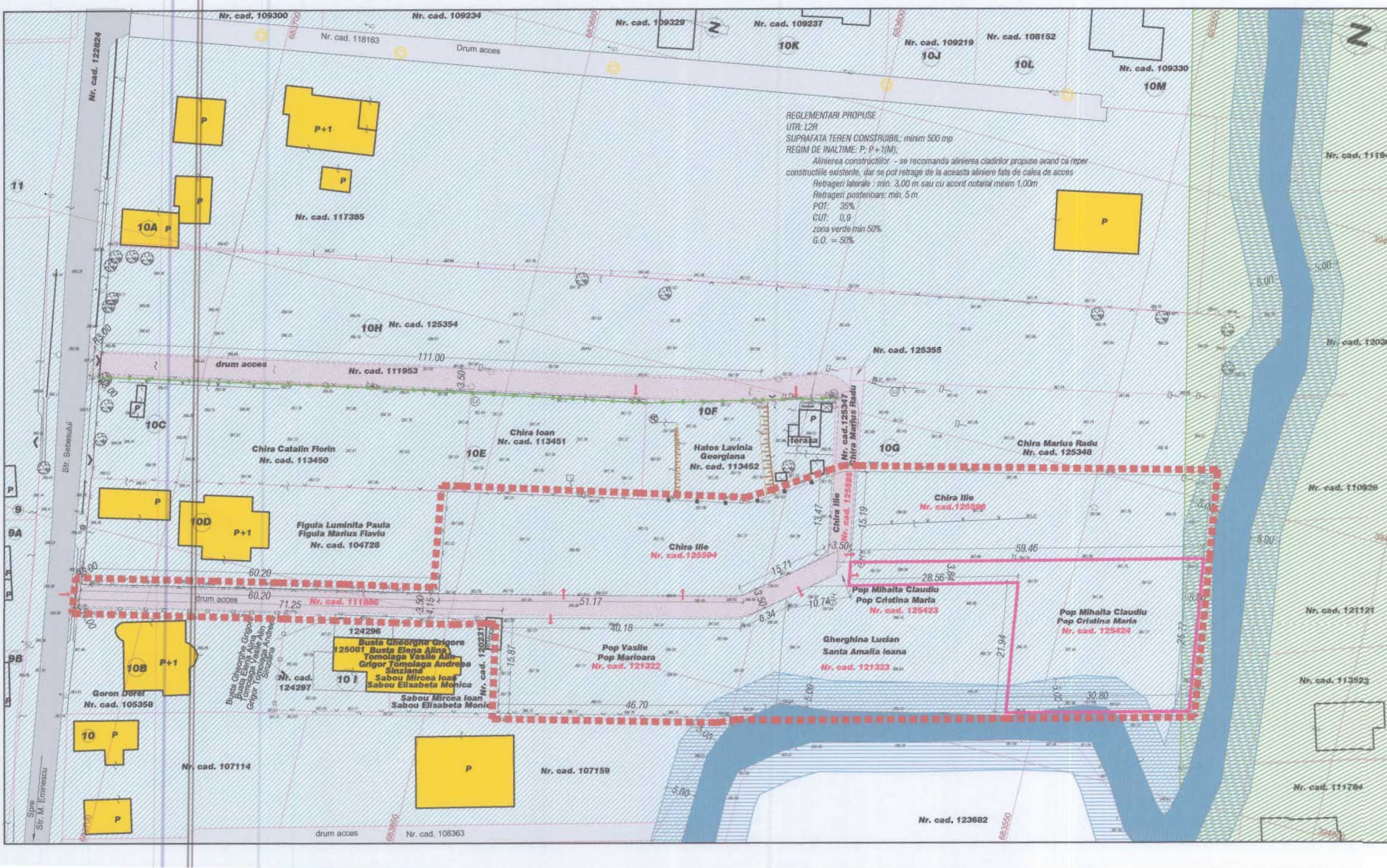
CUT: 0,9

zona verde min 50%

G.O. = 50%

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp %	PROPOUNERE mp %
1.	Zona construita - TOTALA	0,00 100,00	690,0 13,84
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4402,00 88,27	3452,00 69,22
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	585,00 11,73	845,00 16,94
	Total suprafata zona de studiu	4987,00 100,00	4987,00 100,00
	P.O.T. parcela	0,00 %	35 %
	C.U.T. parcela	0,00	0,9





REGLEMENTARI PROPUSE
UTR: L2R
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
REGIM DE INALTIME: P, P+1(M);
Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea ciadnlor propuse avand ca reper
constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces
Retrageri laterale: min. 3.00 m sau cu acord notarial minim 1.00m
Retrageri posterioare: min. 5 m
POT: 35%
CUT: 0,9
zona verde min 50%
G.O. = 50%

PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR
PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE IN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

sc. 1:500

1. LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE - 4967mp

INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM

PARCELE existente in zona

CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiune de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUAL

V9 - FASII SI PERDELE DE PROTECTIE

A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE

ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA COMUNA INTRE PARCELE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. M. EMINESCU

STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - str. SEBESULUI

ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA

ACESE

4. ZONE DE INTERDICTIE

ZONA DE PROTECTIE A PARALULUI CRACA

ORIGINAL ARHITECTURA
DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andras
TOTH
Arhitect Sef

Judetul Maramures
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbar
Anexa la HCL nr. 466
Arhitect Sef
PUZ 978/2024

BAIA MARE
SC
S.C. ARHITOME S.R.L.
J 24 101 / 04
R 150669

DATE DESPRE
TERENUL
INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata -
899mp - functiunea de teren arabil,
teren intravilan
Terenul este liber de constructii

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT P.O.T.	C.U.T.
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00

CALE DE ACCES PRIVAT

CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514		
CHIRA ILIE	125423	13		
CHIRA ILIE	125595	58		
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU	4987			

INITIATOR
POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA

PROIECT
NR. 257

TITLU
PROIECT

SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA
ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE IN
FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA
loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. 1, nr.

FAZA
P.U.Z.

TITLU
PLANSĂ

SITUATIA EXISTENTA

PLANSĂ
U.02

PROIECTANT GENERAL
S.C. STUDIO 7 2005 S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. ARHITOME S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA
COORD. PROIECT	arh. STOIA Horea		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		12/2019