

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. 362/2021

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN", generat de terenul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., inițiatori: Pop Vasile și Pop Sitner Marianne Delia, Crișan Mircea și Crișan Lia

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 5 NOIEMBRIE 2021

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 435 /2021;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 435/2021;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 35032 din 23.08.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., identificat prin C.F. 113755 Baia Mare, C.F. 113756 Baia Mare, C.F. 113757 Baia Mare, C.F. 113758 Baia Mare, C.F. 113759 Baia Mare, C.F. 113761 Baia Mare, C.F. 113762 Baia Mare, C.F. 113763 Baia Mare, C.F. 113764 Baia Mare, C.F. 113765 Baia Mare și C.F. 113766 Baia Mare, nr.- le cadastrale 113755, 113756, 113757, 113758, 113759, 113761, 113762, 113763, 113765, respectiv 113766, proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. RODICA PANDI, inițiatori Pop Vasile și Pop Sitner Marianne Delia, Crișan Mircea și Crișan Lia,
- Solicitarea domnului Pop Vasile ~~ca semnatar în C.F. 113755, C.F. 113756, C.F. 113757, C.F. 113758, C.F. 113759, C.F. 113761, C.F. 113762, C.F. 113763, C.F. 113764, C.F. 113765 și C.F. 113766 Baia Mare, nr.- le cadastrale 113755, 113756, 113757, 113758, 113759, 113761, 113762, 113763, 113765, respectiv 113766, proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. RODICA PANDI, inițiatori Pop Vasile și Pop Sitner Marianne Delia, Crișan Mircea și Crișan Lia,~~
~~înregistrată sub nr. 35032 din 23.08.2021~~

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 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, 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.7 / 08.04.2021.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, 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, cu modificări și completări;

- 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 pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., identificat prin C.F. 113755 Baia Mare, C.F. 113756 Baia Mare, C.F. 113757 Baia Mare, C.F. 113758 Baia Mare, C.F. 113759 Baia Mare, C.F. 113761 Baia Mare, C.F. 113762 Baia Mare, C.F. 113763 Baia Mare, C.F. 113764 Baia Mare, C.F. 113765 Baia Mare și C.F. 113766 Baia Mare, nr.-le cadastrale 113755, 113756, 113757, 113758, 113759, 113761, 113762, 113763, 113765, respectiv 113766, proiect nr. 5 din 2019, elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. RODICA PANDI, inițiatori Pop Vasile și Pop Sitner Marianne Delia, Crișan Mircea și Crișan Lia, 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 informarea 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 Vasile și Pop Sitner Marianne Delia,
 - Crișan Mircea și Crișan Lia,
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Crișan Romeo
Președinte de ședință

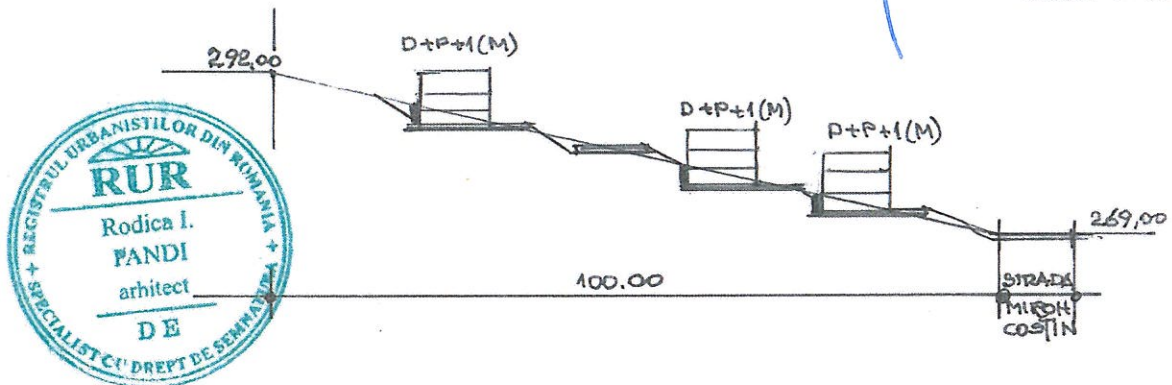
Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	-
Nu a votat	1

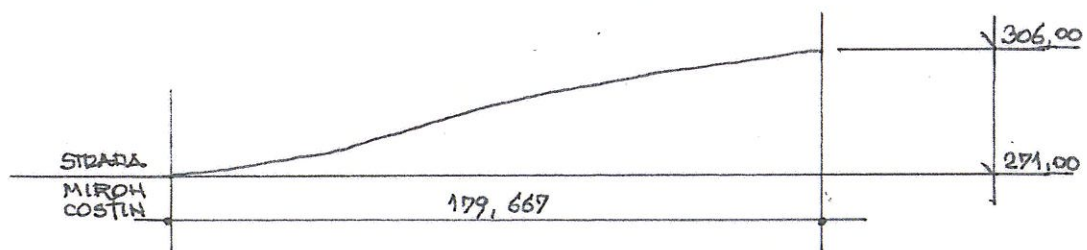


Judetul Maramures
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 382/2021
Arhitect Șef
P02-986/2021

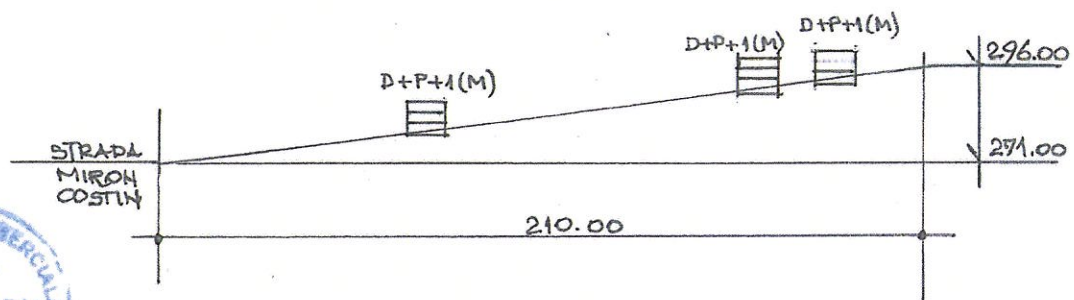
PROFIL PROPUȘ PE DIAGONALA PRIN TEREN (COTA 269,00 ÷ 292,00)
Scara 1:1000



PROFIL LONGITUDINAL PRIN TERENUL NATURAL Scara 1:2000



PROFIL LONGITUDINAL PRIN TEREN PE AX DRUM PROPUȘ Scara 1:2000
- panta drumului 11,90% -

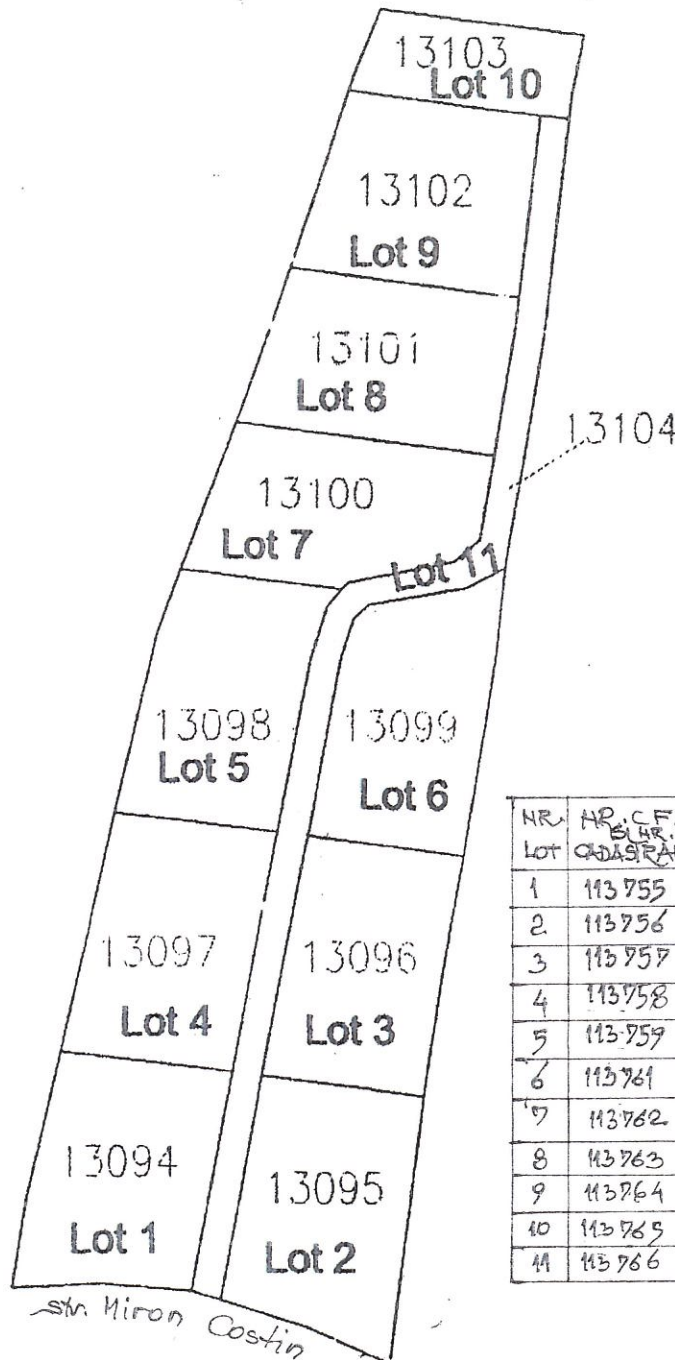


SC PANIMPEX SRL				Beneficiari	PROIECT NR.
				CRISAN MIRCEA și soția CRISAN LIA POP VASILE și soția POP SITER MARIANNE	5/2019
SPECIFICATIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA 1:1000 1:2000	Titlu proiect ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN Baia Mare, str. Miron Costin, f.n.	FAZA P.U.Z.
DEF PROIECT	anl. FANDI R.		DATA 2019	Titlu planșă ILUSTRARE URBANISTICĂ	PLANȘA 6
ARHITECTURA	anl. FANDI R.				

PLAN CADASTRAL

SCARA 1:1000

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 862 / 2024
Arhitect Șef
Pu 7 986/2022



NR. LOT	NR. C.F. S.H.R. CADASTRAL	PROPRIETARI LOTUL
1	113 755	CRISAN MIRCEA, CRISAN LIA, POP VASILE, POP SITNER, MARIANNE DELIA
2	113 756	— II —
3	113 757	— II —
4	113 758	— II —
5	113 759	— II —
6	113 761	POP VASILE SI SOȚIA, POP SITNER, MARIANNE DELIA
7	113 762	CRISAN MIRCEA, CRISAN LIA, POP VASILE, POP SITNER, MARIANNE DELIA
8	113 763	— II —
9	113 764	— II —
10	113 765	— II —
11	113 766	— II —

SC PANIMPEX SRL

Beneficiari
CRISAN MIRCEA SI SOȚIA CRISAN LIA
POP VASILE SI SOȚIA POP SITNER MARIANNE DELIA

PROIECT
NR.
5/2019

SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect	FAZA
ȘEF PROIECT	arh. PANDI R		1:1000	ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN Baia Mare, str. Miron Costin, F.H.	A.O A.P.O
ARHITECTURĂ	arh. PANDI R		DATA 09.2019	Titlu planșă PLAN CADASTRAL	PLANȘA 1 *

686500



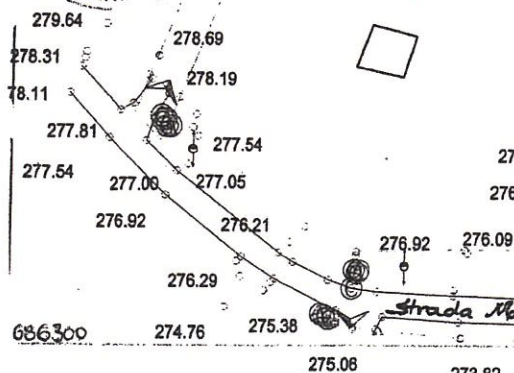
PLAN DE SITUAȚIE

SCARA 1:1000



686400

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 382/2022
Arhitect Șef
PUZ 986/2022



Strada Miron Costin

Statie de pompare

LEGENDĂ



LIMITA ZONĂ STUDIATĂ ÎN FUZ - suprafață totală 7405 mp
PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

SC PANIMPEX SRL

Beneficiari

CRISAN MIRCEA si sotia CRISAN LIA
POP VASILE si sotia POP SITER MARIANNEDELA

PROIECT

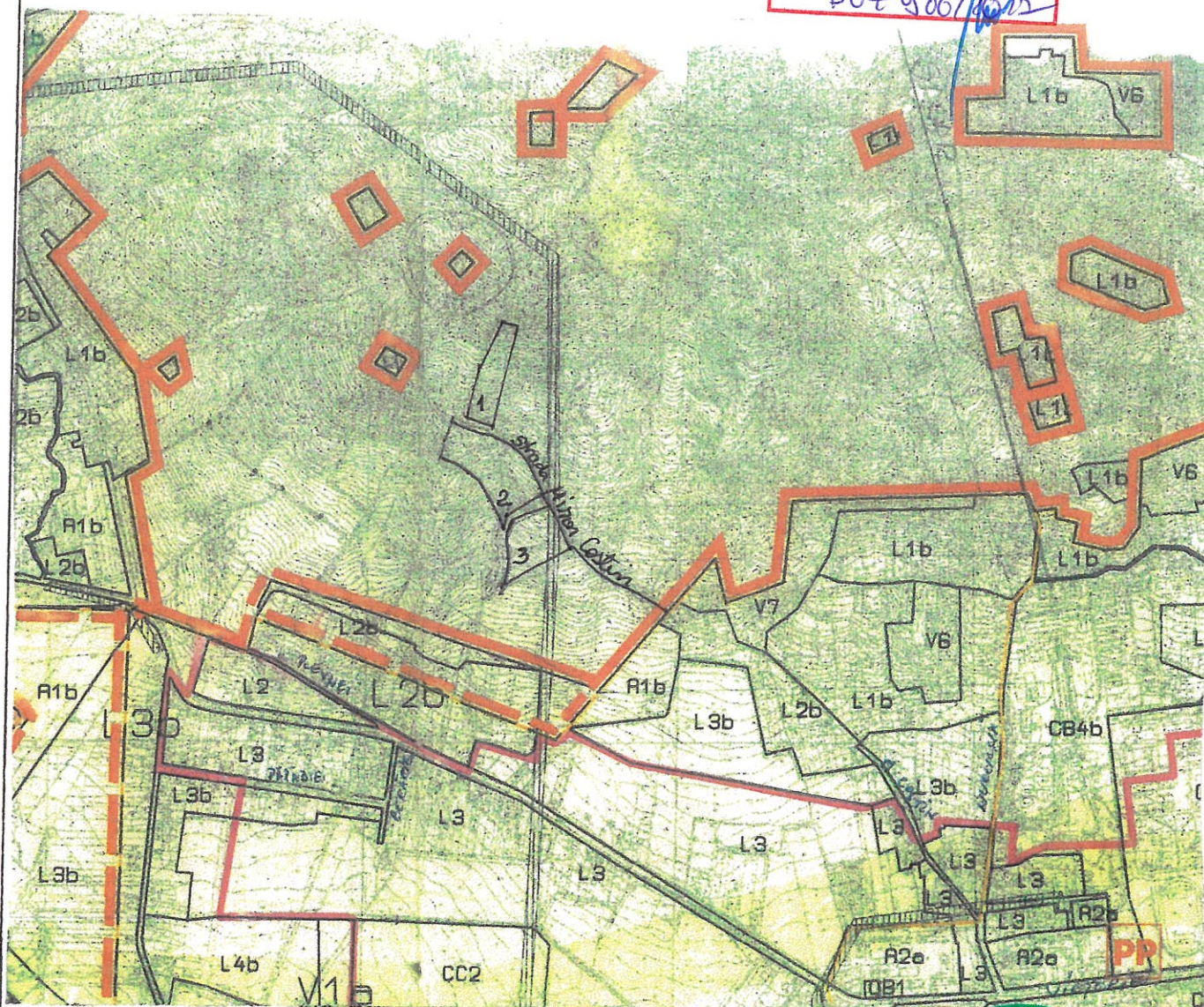
NR.
5/2019

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
ȘEF PROIECT	arh. PANDI R.		1:1000	ELABORARE FUZ PENTRU	A O
ARHITECTURA	arh. PANDI R.		DATA	INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN	P.U.Z.
				Baia Mare, str. Miron Costin, F.H.	
				TITLU PLANȘĂ	PLANȘĂ
				PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	1

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.

SCARA 1:10000

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 362 / 2021
Arhitect Șef
D07986/2012



LEGENDA

- 1 AMPLASAMENT STUDIAT ÎN P.U.Z.
2,3 ZONE STUDIAȚE ÎN ALTE P.U.Z.



SC PANIMPEX SRL

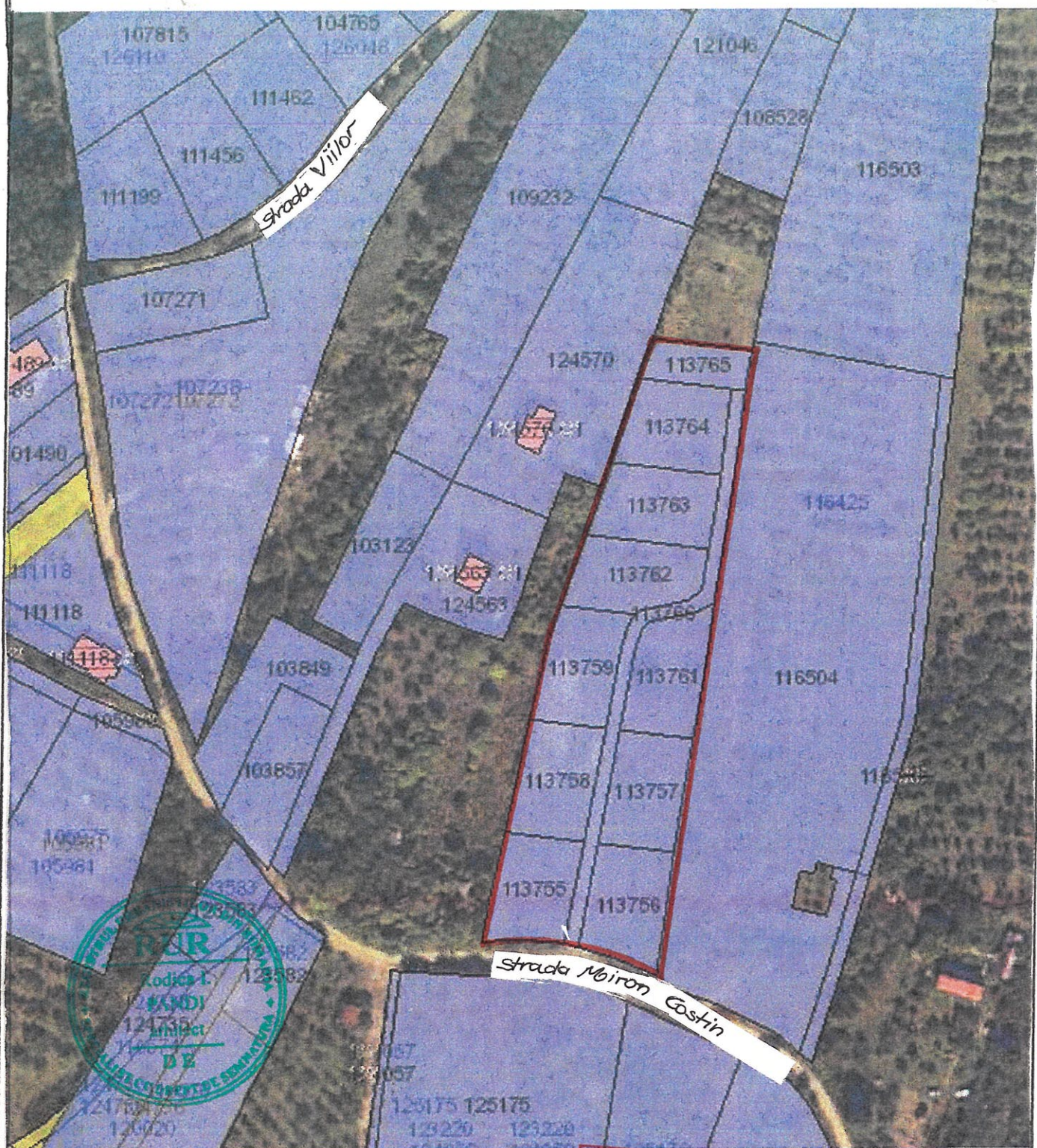
Beneficiari

CRISAN MIRCEA și soția CRISAN LA
POP VASILE și soția POP SIȚNER MARIANNE

PROIECT
NR.

5/2019

SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect	FAZA
ȘEF PROIECT	arh. FANDI R.		1:10 000	ELABORARE P.U.Z.	P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. FANDI R.		DATA	PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN - Baia Mare, str. Mircea Costin, nr. 1	PLANȘA
			2019	TITLU plansă PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	1



LEGENDA



LIMITA ZONĂ STUDIATĂ - 7405 MP

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neșchimbare
Anexa la HCL nr. 362/2021
Arhitect Șef
D02 98/2021



SC PANIMPEX SRL

Beneficiari

CRISAN MIRCEA și soția CRISAN LIA
POP VASILE și soția POP ȘTINER MARIANNE

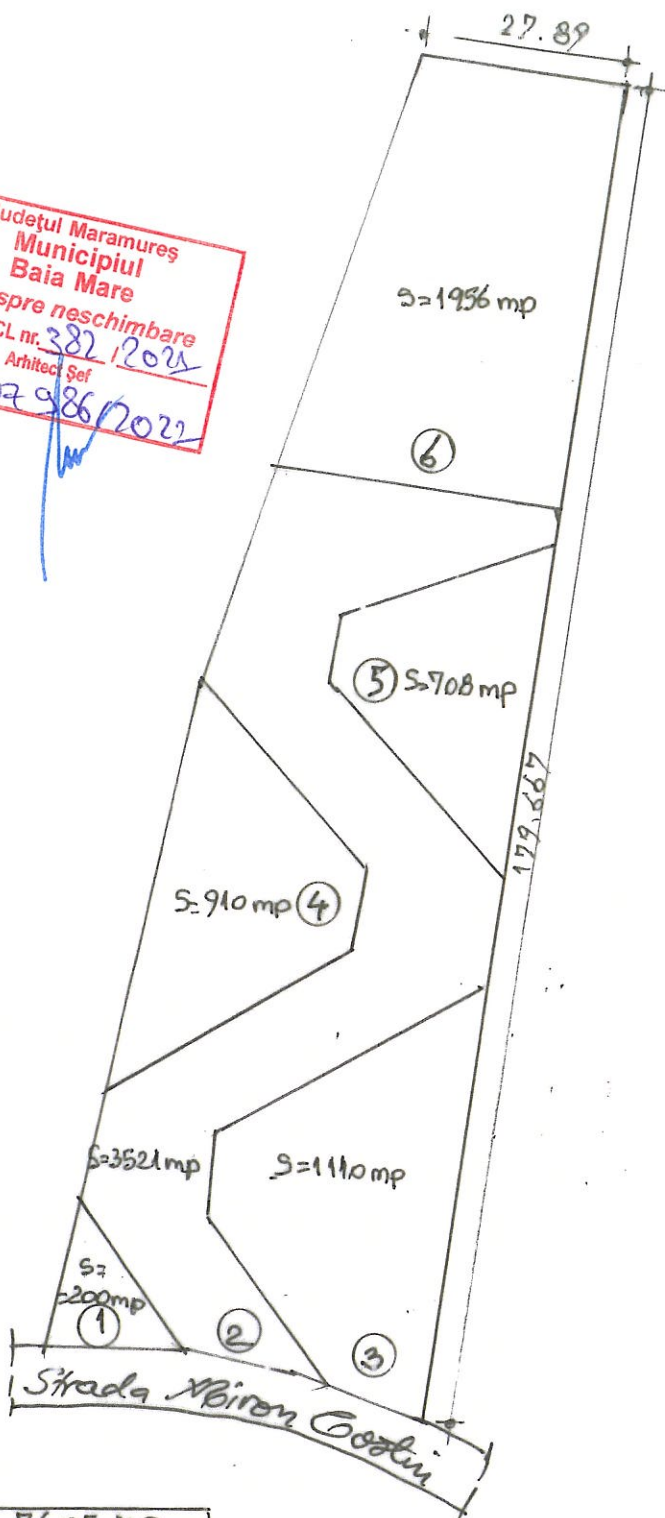
PROIECT
NR.
5/2019

SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU proiect	FAZA
ȘEF PROIECT	ARH. PANDI R.			ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN ÎNTRAVILAN Baia Mare, str. Miron Costin, f.n.	P.U.Z
ARHITECTURA	ARH. PANDI R.		DATA 2019	TITLU planșă PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Str. Miron Costin - str. Viilor	PLANȘA 0

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 382 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 986 / 2022

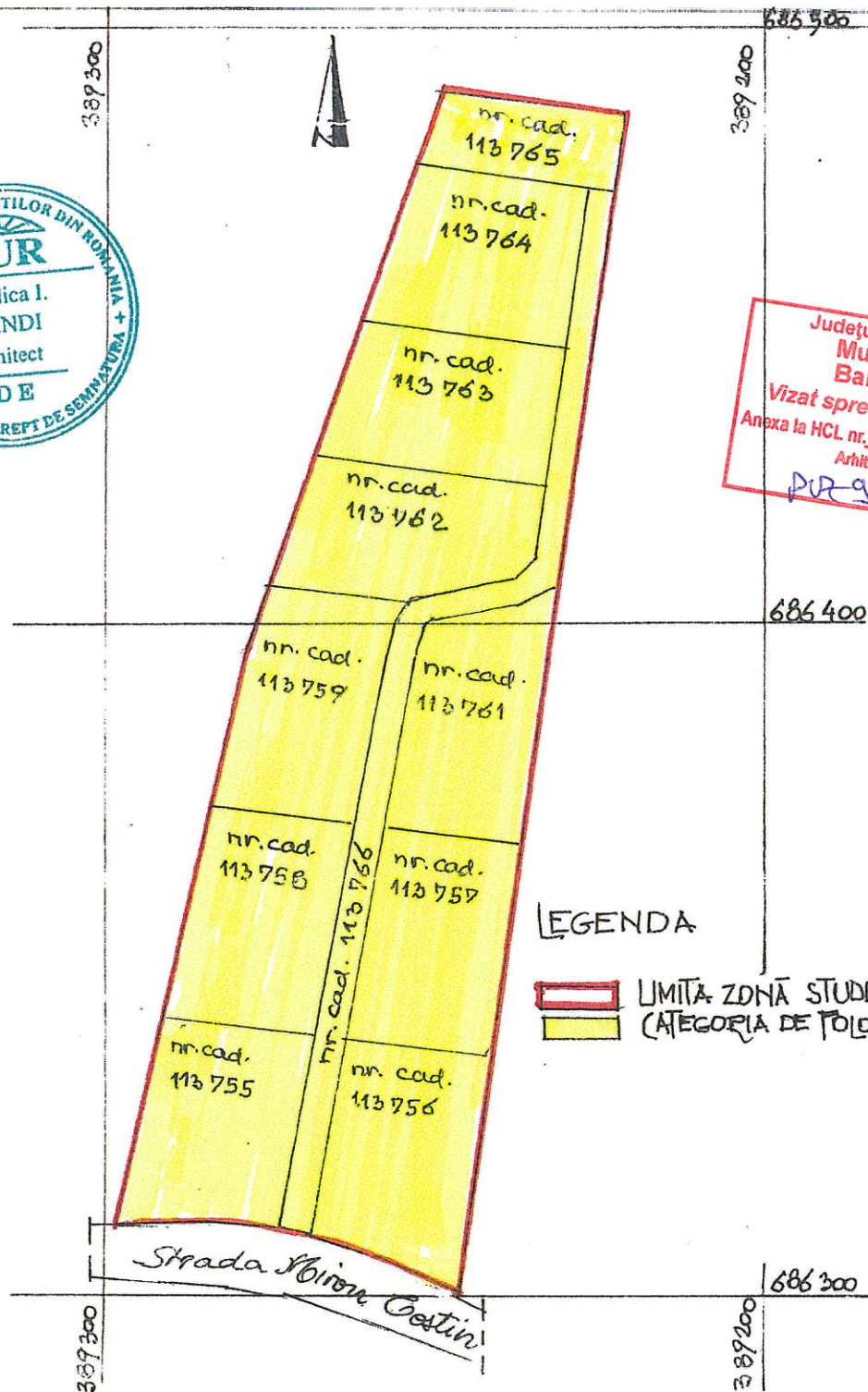


ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00261
Rodica
PANDI
Arhitect cu drept de semnătură



SUPRAFAȚA TEREN	7405 mp
SPECIFICAȚIE	NR SUPRAFAȚA(mp)
PLATFORMA PUBELE	1 200
AMPRIZA DRUMULUI	2 3521
PARCELA TEREN	3 1110
PARCELA TEREN	4 910
PARCELA TEREN	5 708
PARCELA TEREN	6 1956

SC PANIMPEX SRL				Beneficiar	PROIECT
				CRISAN MIRCEA și soția CRISAN LI	NR.
				POP VASILE și soția POP SITER MARIANNE	5/2019
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT ELABORARE PUZ	FAZA
SEF PROIECT	an. PANDI R.		1:1000	PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN TRAVILAN	PUZ
ARHITECTURA	an. PANDI R.		DATA	Baia Mare, str. Mircea Costin f.n.	
			2019	TITLU planșă	PLANȘA
				PLAN PARCELA R PROPUȘ	3**'



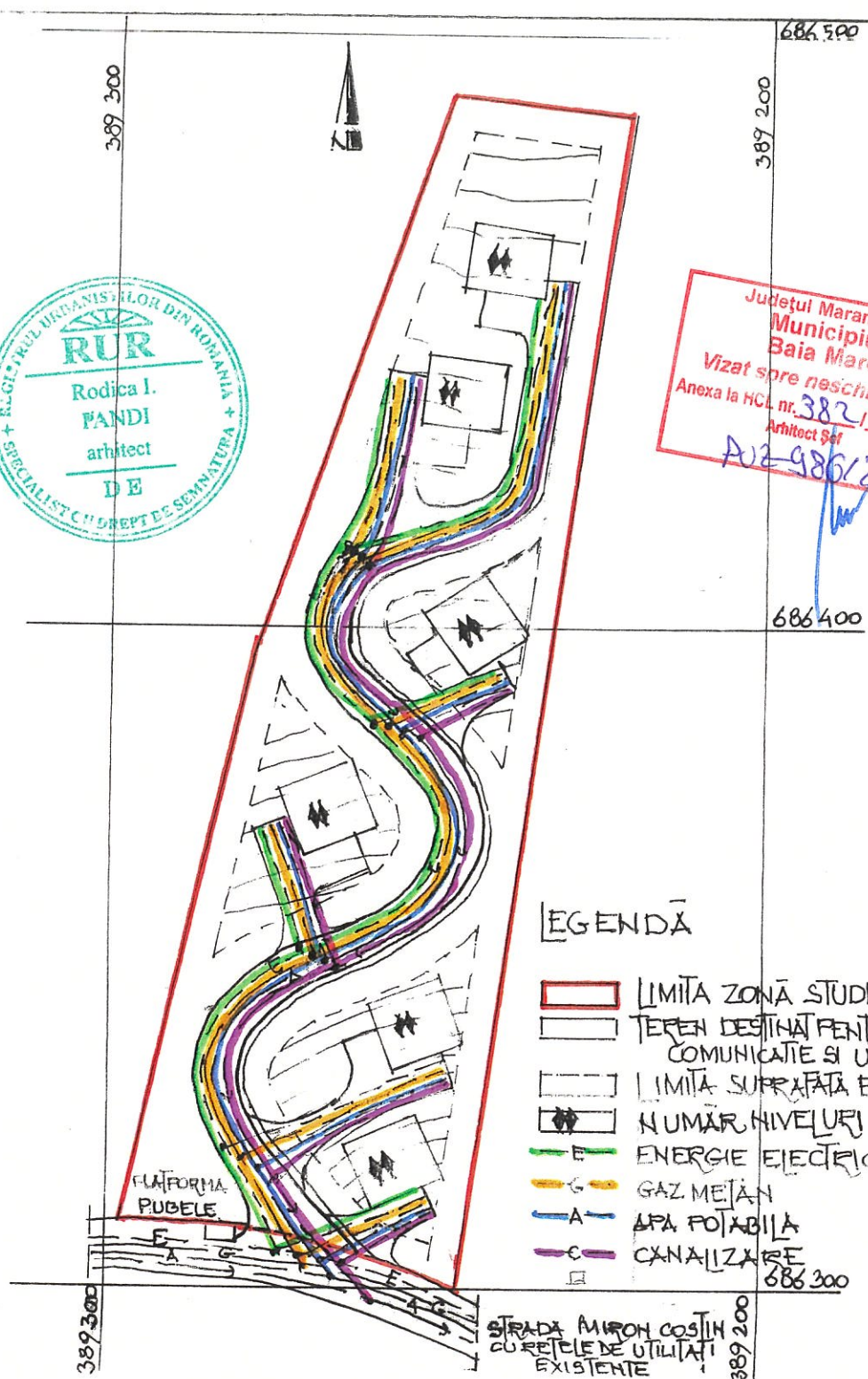
LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ - 7405 mp
- CATEGORIA DE PŢOASINŢĂ - ARAUL

NOTĂ - PROPRIETĂRI LOTURI: CRISAN MIRCEA și soția CRISAN LIA împreună cu POP VASILE și soția POP SIȚNER MARIANNE pe loturile:
 - 113 755, 113 756, 113 757, 113 758, 113 759, 113 762, 113 763, 113 764, 113 765, 113 766.
 POP VASILE și soția POP SIȚNER MARIANNE pe lotul 113 761.



SC PANIMPEX SRL				Beneficiari	PROIECT NR.
				CRISAN MIRCEA și soția CRISAN LIA POP VASILE și soția POP SIȚNER MARIANNE	5/2019
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect	FAZA
SEF PROIECT	arh. PANDI R		1:1000	ELABORARE P.U.Z.	P.U.Z
ARHITECTURA	arh. PANDI R		DATA	PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN ÎNTRAVILU	PLANȘA
			2019	Baia Mare, str. Mircea Costin, f.n.	2
				TIȚU PLANȘĂ	
				PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	



LEGENDĂ

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- TEREN DESTINAT PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI UTILITĂȚI
- LIMITA SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
- NUMĂR NIVELURI
- E ENERGIE ELECTRICĂ
- G GAZ METAN
- A APA CALDĂ
- C CANALIZAȚIE



SC PANIMPEX SRL J24/1389/91 BAIA MARE				Beneficiari CRISAN MIRCEA și soția CRISAN LIA POP VASILE și soția POP SITNER MARIANNE	PROIECT NR. 5/2019
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNATURA	SCARA 1:1000	Titlu proiect ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN ÎNTRAVILIAN Baia Mare, str. Miron Costin, f.n.	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. FANDI R.		DATA 2019	Titlu planșă PLAN DE SITUAȚIE RECEMENTĂRI REȚELE EDILITARE	PLANȘA 4
ARHITECTURA	arh. FANDI R.				

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1:1000

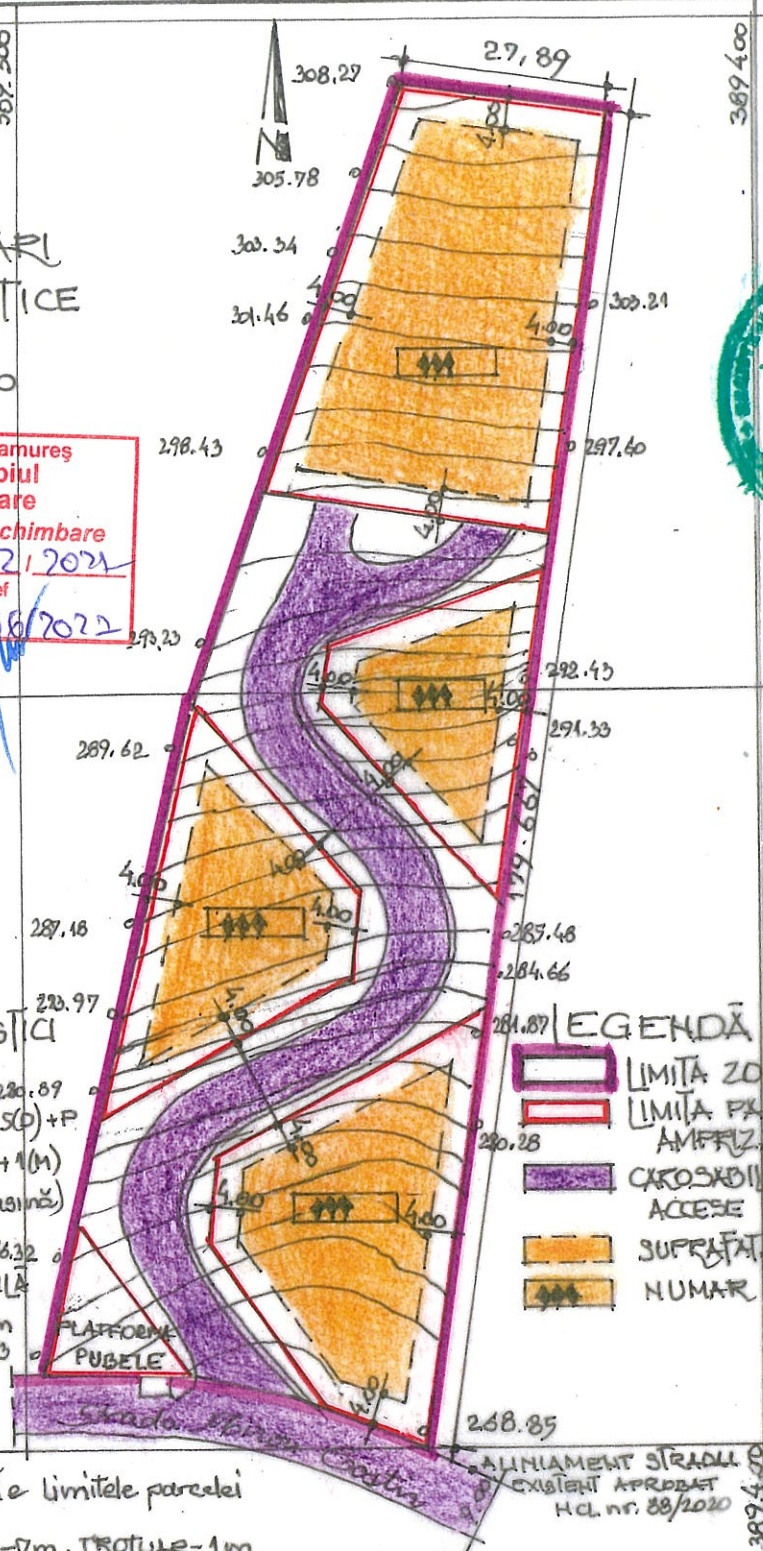
Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 382 / 2021
Arhitect Șef
Poz 986 / 2022



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00261
Rodica
PANDI
Arhitect cu drept de semnătură

INDICATORI URBANISTICI

- POT maxim - 20% 280.89
- CUT maxim - 0,4 (P), 5,0 + P și 0,6 - P + M, 5,0 + P + 1 (M)
- H max. cornișă (streășină) - 8 m 276.32
- PARCELA CONSTRUIBILĂ - minim 500 m 271.53
- LĂTURA MINIMĂ A PARCELEI - 12 m
- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR - min. 4 m față de limitele parcelei
- ACCES CAROSABIL - 7 m, TROTUAR - 1 m CU PLATFORMA DE ÎNȚOARCERE LA CAPĂT



LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PARCELE TEREN ȘI AMPLASĂ DRUMULUI PROPUȘ
- CAROSABIL ȘI TROTUAR PENTRU ACCESE LA PARCELE ȘI UTILITĂȚI
- SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
- NUMAR MAXIM NIVELURI S(P) + P + 1 (M)

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT (max.)	
			- mp -	- % -
CONSTRUCȚII	—	—	1481	20
CIRCULAȚIE PARCARI	—	—	740	10
ZONE VERZI	7405	100	5184	70
TOTAL	7405	100	7405	100

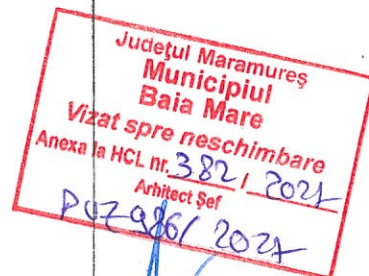
SC PANIMPEX SRL

Beneficiari

GEISAN MIRCEA și soția GEISAN LIA
POP VASILE și soția POP SITER MARIANNE

PROIECT
NR.
5/2019

SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNĂȚURĂ	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
ȘEF PROIECT	ARH. PANDI R.		1:1000	ELABORARE PUZ	PUZ
ARHITECTURA	ARH. PANDI R.		DATA 2019	PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN INTERVIU Baia Mare, str. Mircea Costin, f.m.	FLANSA 3*
				TITLU planșă FLAN DE SITUAȚIE REGLEMENTARI URBANISTICE - SUPRAPUȘ CU RIDICAREA TOPOGRAFICĂ - (curbe de nivel)	



INDICATORI URBANISTICI

- POT maxim 20%
- CUT maxim 0,4-P (ANEXE) și 0,6-D+P+1(M)-CASE
- H max cornișă (streășină) - 8 metri
- PARCELA CONSTRUIBILĂ - minim 500 mp
- LĂȚURA MINIMĂ A PARCELEI - 12 metri
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR:
 - min. 4 m față de aliniament propus
 - min. 4 m față de limitele laterale
 - min. 4 m față de limitele posterioare
- ACCES CAROSABIL - 9 m + TROTUAR 1 m lățime
- PARCARE ȘI ACCESE ÎN INTERIORUL PARCELEI - 5 m lățime

LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ - 7405 mp
- TEREN DESTINAT PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI UTILITĂȚI
- LIMITA SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
- NUMĂR NIVELURI ȘI SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ max. 100 mp LA SUPRAFAȚĂ PARCELĂ min. 500 mp

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT	
			- mp -	- p/o -
CONSTRUCȚII	-	-	1481	20
CIRCULAȚII, PARCARI ȘI UTILITĂȚI	-	-	740	10
ZONE VERZI	7405	100	5184	70
TOTAL	7405	100	7405	100

SC PANIMPEX SRL				Beneficiari	PROIECT NR. 5/2019
				CRISAN MIRCEA și soția CRISAN LIA POP VASILE și soția POP ȘITNER MARIAHNE	
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCALA	TITLU proiect	FAZĂ P.U.2
SEF PROIECT	arh. FANDI R.		1:1000	ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN ÎNTRAVILAN Baia Mare, str. Miron Costin, f.n.	
ARHITECTURA	arh. FANDI R.		DATA	TITLU planșă	PLANȘA
			2019	PLAN DE SITUAȚIE REGLEMENTĂRI URBANISTICE	3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN

L2b - SUBZONELE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune dintr-o unitate teritorială de referință:

L 2b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P pentru anexe și D+P+1(M) pentru locuințe;

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

-se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;

-în zona versanților este recomandat să se efectueze studii și expertize geotehnice, studii de stabilitate a versantului. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice, care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile de stabilizare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor. Proiectantul de structură va prevedea verificarea studiului geotehnic la cerința Af, inclusiv a documentației, acolo unde consideră că este cazul;

-solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

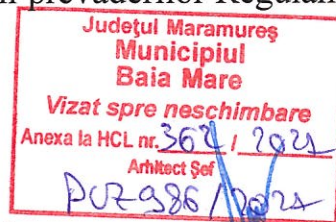
- fără obiect -

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 2b- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P cu următoarele condiționări:

1. - nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m**.
5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
6. - înălțimea maximă propusă pentru locuințe individuale este S(D)+P+1(M);
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim **30%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE



L2b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp.** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- **DEPOZITĂRI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;**
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L 2b - parcela se consideră construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **11.0 x 12.0 metri (132 mp.)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **78 mp.** pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de **700 mp** și un front la stradă de minim **12.0 m.**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **5.0 m.**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20 m**).

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

L2b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu



mai puțin de 4,0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L2b - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5.0 metri lățime (carosabil și acostamente) pentru a se putea executa rețelele îngropate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2b - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-porțile de acces în încinta proprietății sunt retrase față de limita de proprietate cu domeniul public;

-platforma pentru pubele este prevăzută la intrarea în încinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;

-se asigură câte două locuri de parcare pe platforma din fața locuinței.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2b - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei (streașinei);

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20 m.).

L2b - înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) 8.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2b - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

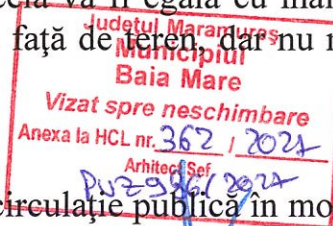
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;

- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;

- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;

- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;

- se interzice folosirea inoxului la balustrade;



- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi, care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

L2b - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri. Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire. Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini. În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre două proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art.2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/1991 și art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991. Împrejmuirea la stradă se va retrace în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile, de-a lungul drumului public, care vor fi folosite ca supralărgiri suplimentare de depășire. Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.-planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profil transversal drum, astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 2b - POT maxim = 20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L 2b - CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+1(M) = 0.6 mp.ADC/mp.teren

Întocmit
SC PANIMPEX SRL
Arh.Pandi Rodica



2000

10

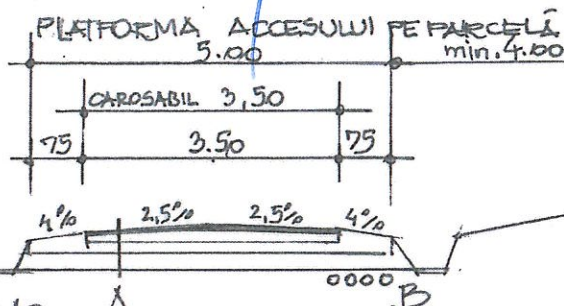
10

ACCES PE PARCELĂ



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 382/2024
Arhitect Șef
P. 2986/2024

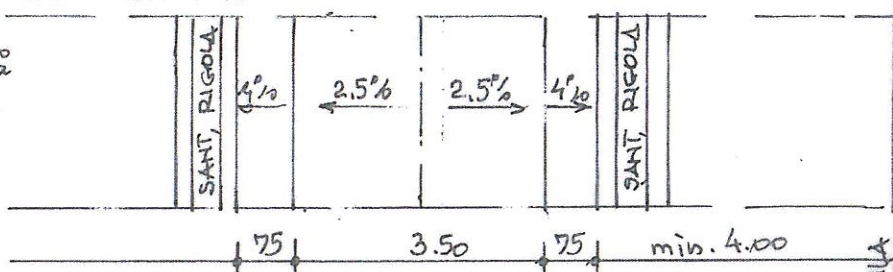
SECȚIUNE Sc. 1:10



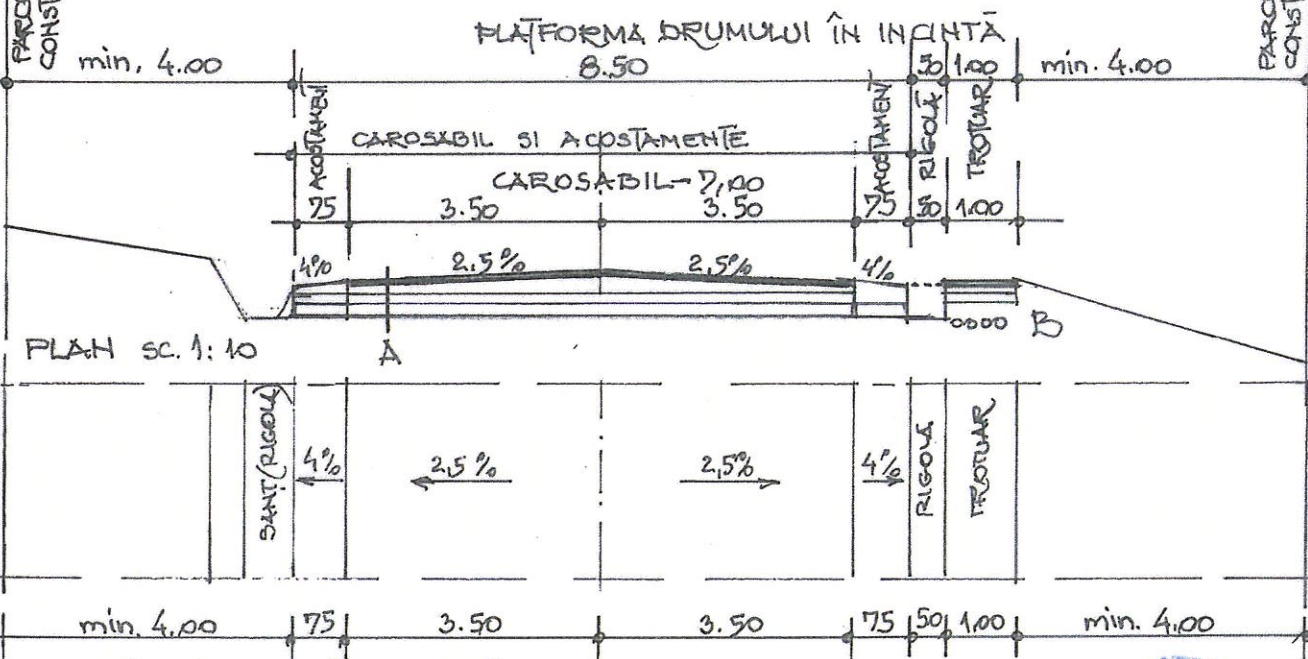
LEGENDA STRĂZII CAROSABIL

- 4,0 cm beton asfaltic
- 7,0 cm mltura asfaltică tip B.A.D.P.S. 20
- 25 cm fundație din balast
- 7 cm substrat de nisip

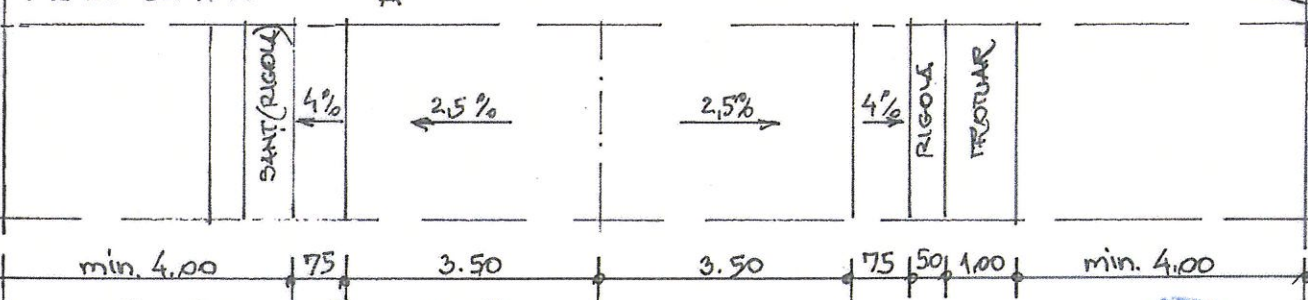
PLAN Sc. 1:10



DRUM ÎN CÎNTĂ SECȚIUNE Sc. 1:10



PLAN Sc. 1:10



LEGENDĂ REȚELE SUBTERANE B

- o energie electrică
- o gaz metan
- o apă potabilă
- o canalizare menajeră



SC PANIMPEX SRL
J24/1389/1991 BAIA MARE

Beneficiari
ORLIAN MIRCEA și soția ORLIAN LIA
POP VASILE și soția POP ȘTIINȚA MARIANNE

PROIECT
NR.
5/2019

SPECIFICAȚIE	H U M E	SEMNĂTURI	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
ȘEF PROIECT	arh. FANDI R.		1:10	ELABORARE P.U.Z.	P. U.Z.
ARHITECTURA	arh. FANDI R.		DATA	PENTRU INTRODUCERE PARCELE ÎN ÎNTERVILAN	
			2019	Baia Mare, Șt. Miron Costin, f. 01.	
				TITLU planșă	PLANȘA
				PLANURI ȘI SECȚIUNI ACCESE CAROSABILE	5