CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR.363/2021
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN. , inițiatori: Muresan Marin, Muresan Monica Maria, Deac Vasile,Deac Anuta, Nechita Voichita

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

Examinând:

- Proiectul de hotărâre iniţiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 411/2021;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.411/2021;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 22596/2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN, județul Maramureș, identificat prin CF. nr. 123322, 123323, 123139, 123675 cu nr.cad 123322, 123323, 123139 respectiv 123675,Proiect nr. 03 din 2021, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Dan Florut, inițiatori: Muresan Marin, Muresan Monica Maria, Deac Vasile,Deac Anuta, Nechita Voichita;
- Solicitarea doamnului Muresan Marin cu domiciliul în jude[redacted]tr. [redacted]alitate de proprietar, înregistrată[redacted]

Având în vedere :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Articolele 47 şi 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Faptul că, informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Şef nr. 8/13.05.2021,
- Raportul de informare şi consultare a publicului întocmit pentru documentaţia de urbanism - P.U.Z "Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN., judetul Maramureș;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia 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 Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale și cuplate" generat de imobilul situat în Baia Mare,strada Vrancei FN judetul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 123322, 123323, 123139, 123675 cu nr.cad 123322, 123323, 123139 respectiv 123675,Proiect nr. 03 din 2021, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Dan Florut, inițiatori: Muresan Marin, Muresan Monica Maria, Deac Vasile,Deac Anuta, Nechita Voichita, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părţi componente ale documentaţiei de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare şi consultarea publicului.

Art. 3 Prezenta documentaţie are caracter de reglementare specifică şi nu dă dreptul la construire până la obţinerea autorizaţiei de construire.

Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art. 5 Anexele nr. 1, 2 şi 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Arhitectul Şef - 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:

• Instituţia Prefectului Judeţului Maramureş;
• Primarul Municipiului Baia Mare;
• Arhitectul Şef;
• Muresan Marin, Baia Mare, [redacted]
• Deac Vasile, Salistea de Sus, [redacted]
• Nechita Voichita, [redacted];
• Direcţia Investiţii;
• Serviciul Administraţie Publică Locală.

Crișan Romeo
Preşedinte de şedinţă

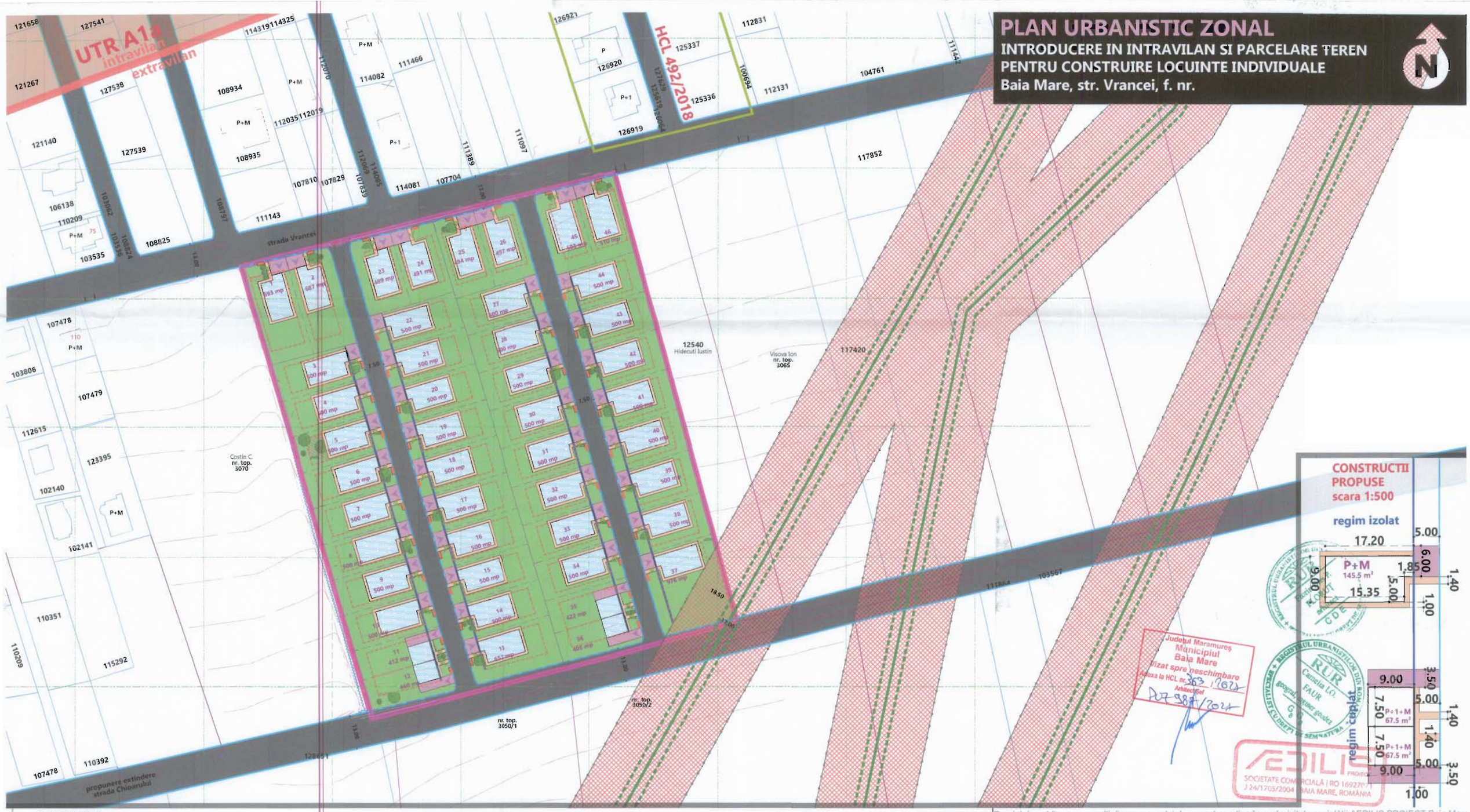
Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureşan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenţi	20
Pentru	20
Impotrivă	-
Abţineri	-

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



LEGENDA

- **Limita zonei** reglementate - **26.875 mp** - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil, **limita intravilan propus**
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrise in cartea funciara
- Limite parcele
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent
- Caroiaj
- 75 **Numere postale**

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIA MARE

- **A** - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- A1a Unitati agroindustriale

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

REGLEMENTARI URBANISTICE

- **Strazi propuse si modernizare strazi existente**
- **Aliniament propus**
- 1 **Parcelare propusa prin PUZ**
- **Retrageri minime obligatorii: 5 metri fata de aliniament, 2 metri fata de limitele laterale (exc. parcele nr. 11, 12, 35 si 36) si 5 metri fata de limita posterioara**
- **Perimetrul edificabil al parcelei**
- **Aliniere propusa**

POSIBILITATI DE MOBILARE ALE PARCELELOR PROPUSE

- Constructii propuse - indicative (SC: 145.5 mp constructii izolate, 67.5 mp constructii cuplate)
- Alei carosabile propuse - indicative
- Alei pietonale propuse - indicative (latime 1.4 metri acces si 1 metru perimetral)
- Spatiu verde amenajat propus - indicativ
- Platforma de colectare selectiva a deseurilor 1.10 x 2.90 metri
- Acces carosabil/ pietonal in incinta propus - indicativ

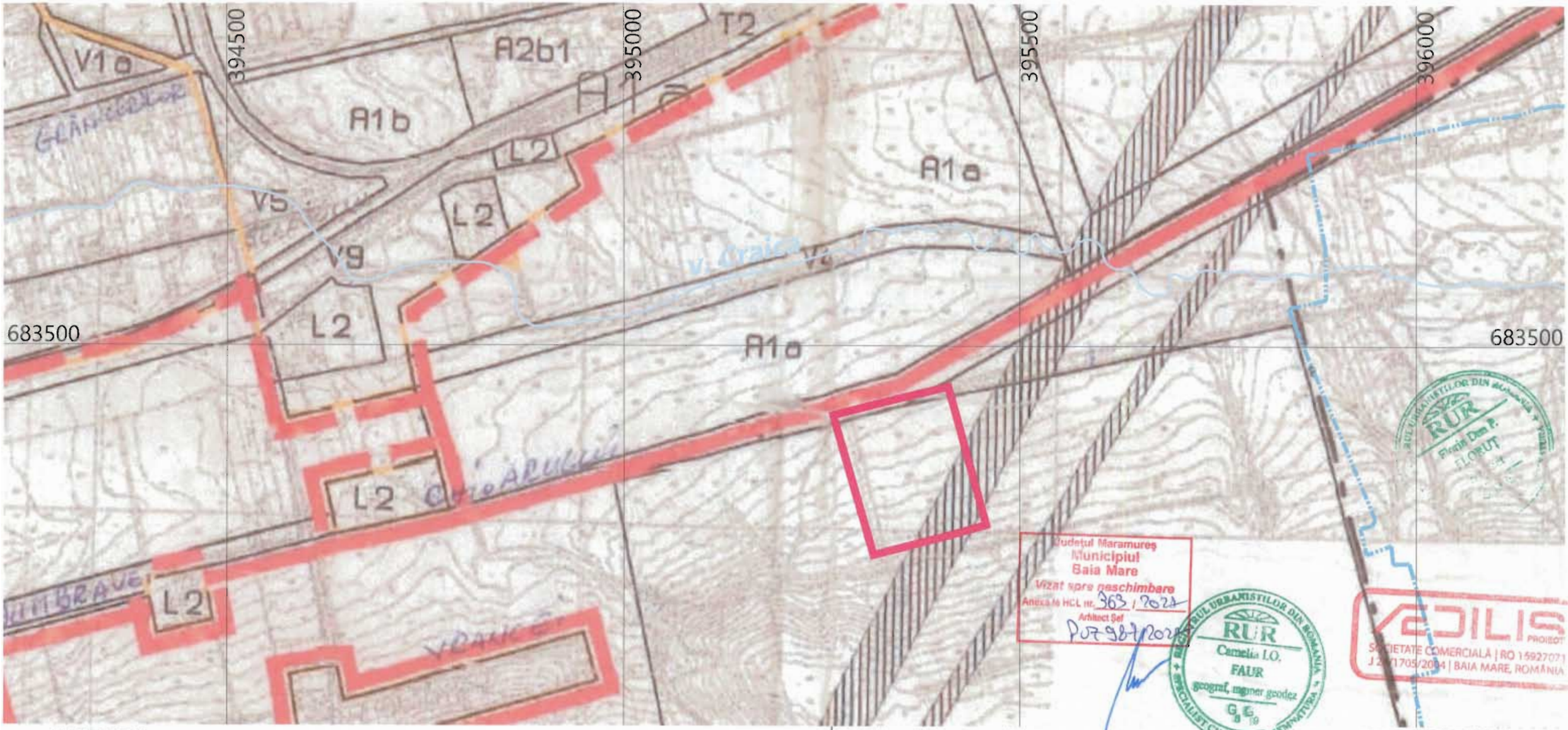
Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societatii AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea continutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

AEDILIS PROIECT

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROIECT SRL	SEF PROIECT arh. urb. Dan Florin FLORUT
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT
		DESENAT urb. Camelia FAUR
		VERIFICATOR
BENEFICIAR MURESAN MARIN [redacted]	PROIECANT SPECILITATE [redacted]	

PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Faza	Data	Proiect nr	Scara	Plansa nr
PUZ	ianuarie 2021	AED 03/2021	1:1000	U 06



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - **26.875 mp** - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita UAT Baia Mare
- Zona de protectie fata de infrastructura tehnica LEA
- Ape

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIA MARE

■ **A** - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

- **A1a** Unitati agroindustriale
- **A1b** Vii, pasuni si livezi in intravilan
- **A2b1** Activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere

■ **V** - ZONA SPATIILOR VERZI

- **V1a** Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice
- **V4** Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede
- **V5** Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica
- **V9** Fasii si perdele de protectie

■ **T** - ZONA TRANSPORTURILOR

- **T2** Zona transporturilor pe cale ferata

■ **L** - ZONA DE LOCUIT

- **L2** Subzona locuintelor individuale cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P+2

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea continutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

AEDILIS PROIECT

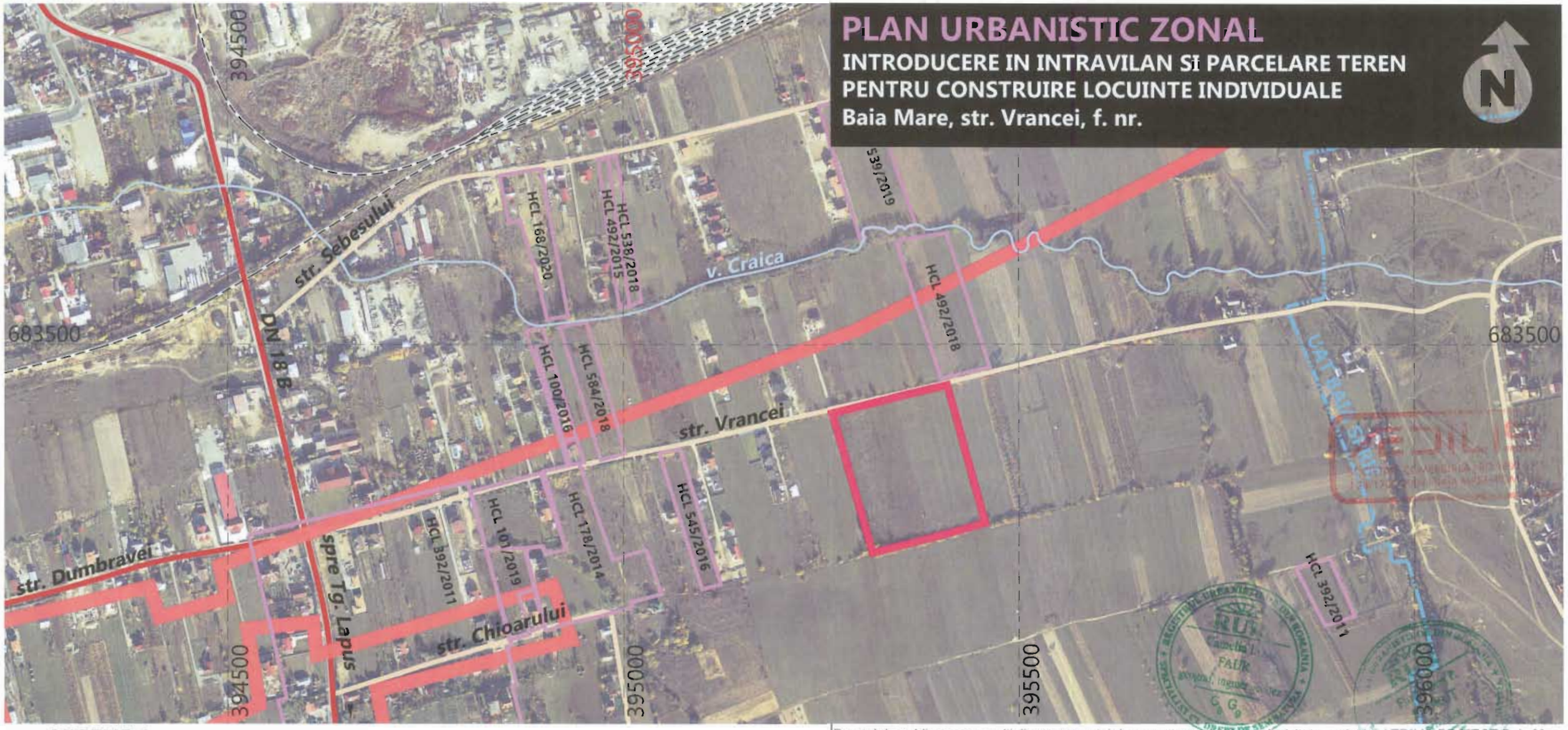
[redacted]

DENUMIRE PROIECT **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** [redacted]	**PROIECTANT GENERAL** SC AEDILIS PROIECT SRL	**SEF PROIECT** arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		DESENAT urb. Camelia FAUR	
		VERIFICATOR	
BENEFICIAR **MURESAN MARIN** [redacted]	**PROIECANT SPECILITATE**	**PLAN DE INCADRARE IN PUG BAIA MARE**	**Faza** PUZ **Data** ianuarie 2021
		Proiect nr AED 03/2021	**Scara** 1:5.000	**Plansa nr** U 02

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - **26.875 mp** - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Limita UAT Baia Mare
- Drum national
- Strazi
- Cale ferata
- Ape

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea continutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

AEDILIS PROIECT

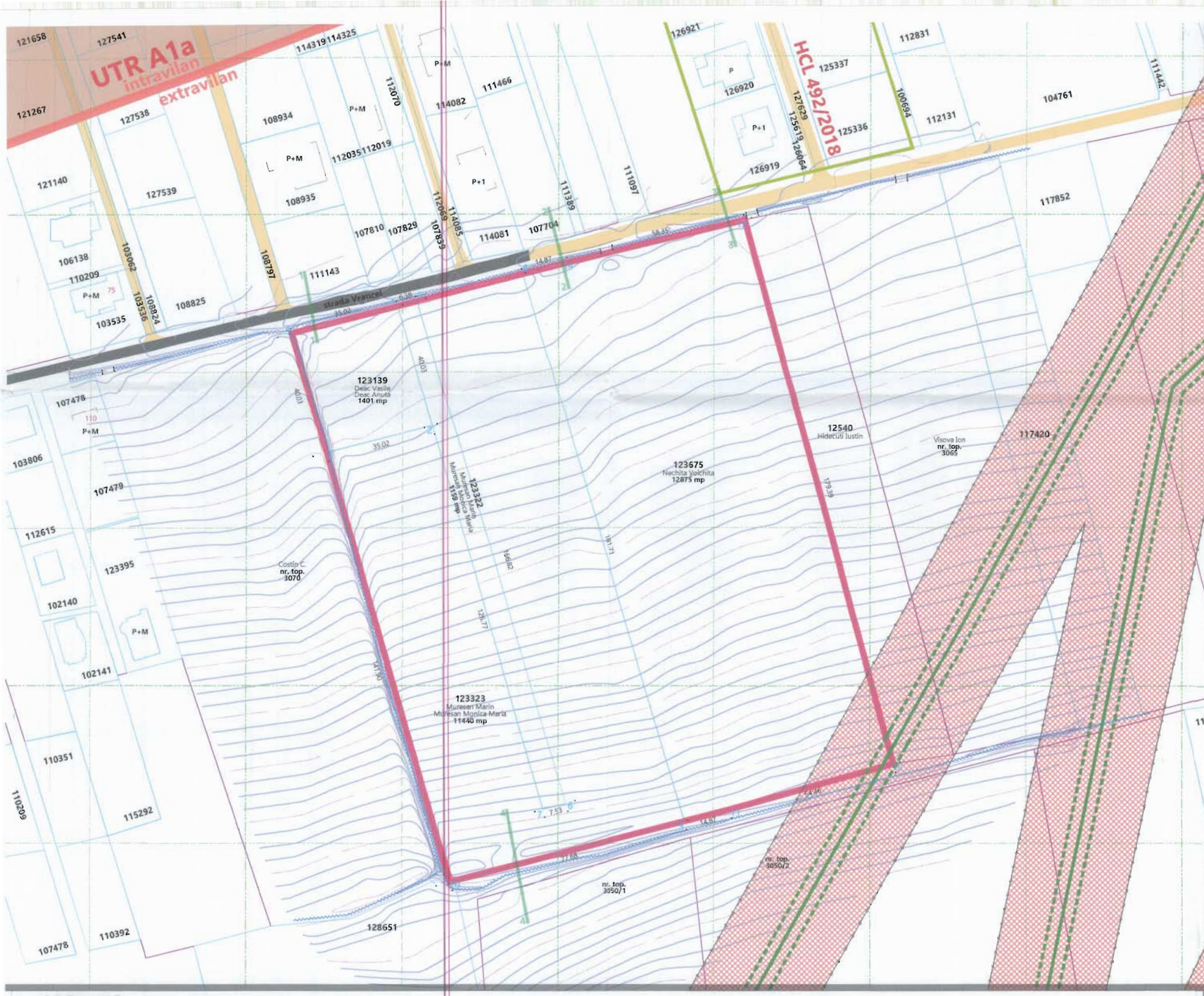
[redacted]

DENUMIRE PROIECT **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** Baia Mare, str. Vrancei, f. nr. [redacted]	**PROIECTANT GENERAL** SC AEDILIS PROIECT SRL Judeţul Maramureş Municipiul Baia Mare Vizat spre neschimbare Anexa la HCL nr. 363/2024 Arhitect Şef PUZ 98/2024	**SEF PROIECT** arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		DESENAT urb. Camelia FAUR	
		VERIFICATOR	
BENEFICIAR **MURESAN MARIN** [redacted]	**PROIECTANT SPECIALITATE**	**PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU**	**Faza** PUZ **Data** Ianuarie 2021
		Proiect nr AED 03/2021	**Scara** 1:5000 / **Plansa nr** U 01

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



Coordonate puncte de contur PUZ		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
4	683412.380	395264.545
1	683420.988	395298.493
5	683422.556	395304.675
8	683431.166	395338.632
14	683434.822	395353.050
13	683448.260	395409.830
12	683175.350	395457.630
11	683260.798	395405.155
9	683257.093	395390.751
10	683237.740	395315.523
3	683373.958	395275.761
Suprafata 26875 mp		

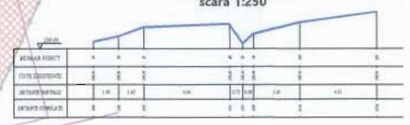
Coordonate puncte de contur CAD 123139		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
1	683420.988	395298.493
2	683382.566	395309.709
3	683373.958	395275.761
4	683412.380	395264.545
Suprafata 1401 mp		

Coordonate puncte de contur CAD 123322		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
5	683422.556	395304.675
6	683262.747	395352.523
7	683260.871	395345.232
2	683382.566	395309.709
1	683420.988	395298.493
Suprafata 1159 mp		

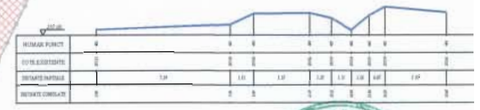
Coordonate puncte de contur CAD 123323		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
8	683431.166	395338.632
9	683257.093	395390.751
10	683237.740	395315.523
3	683373.958	395275.761
2	683382.566	395309.709
7	683260.871	395345.232
6	683262.747	395352.523
5	683422.556	395304.675
Suprafata 11440mp		

Coordonate puncte de contur CAD 123675		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
12	683175.350	395457.630
13	683448.260	395409.830
14	683434.822	395353.050
8	683431.166	395338.632
9	683257.093	395390.751
11	683260.798	395405.155
Suprafata 12875 mp		

Profil transversal nr. 3
scara 1:250



Profil transversal nr. 1
scara 1:250



Profil transversal nr. 2
scara 1:250

Profil transversal nr. 4
scara 1:250

LEGENDA

- Limita zonei reglementate - **26.875 mp** - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil, terenuri extravilane
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrise in cartea funciara
- Limite parcele
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent
- Caroiaj
- Sectiuni transversale
- 5 Numar punct contur parcela
- 75 Numere postale

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIA MARE

- **A** - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- A1a *Unitati agroindustriale*

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societatii AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea continutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

AEDILIS PROIECT

[redacted]

DENUMIRE PROIECT **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	**PROIECTANT GENERAL** SC AEDILIS PROIECT SRL Judetul Maramureș Municipiul Baia Mare Vizat spre neschimbare Anexa la HCL nr. 363/2022 Arhitect-șef PUZ 5/2022	**SEF PROIECT** arh. urb. Dan Florin FLOROUT
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLOROUT
		DESENAT urb. Camelia FAUR
		VERIFICATOR
BENEFICIAR **MURESAN MARIN** [redacted]	**PROIECANT SPECILITATE**	

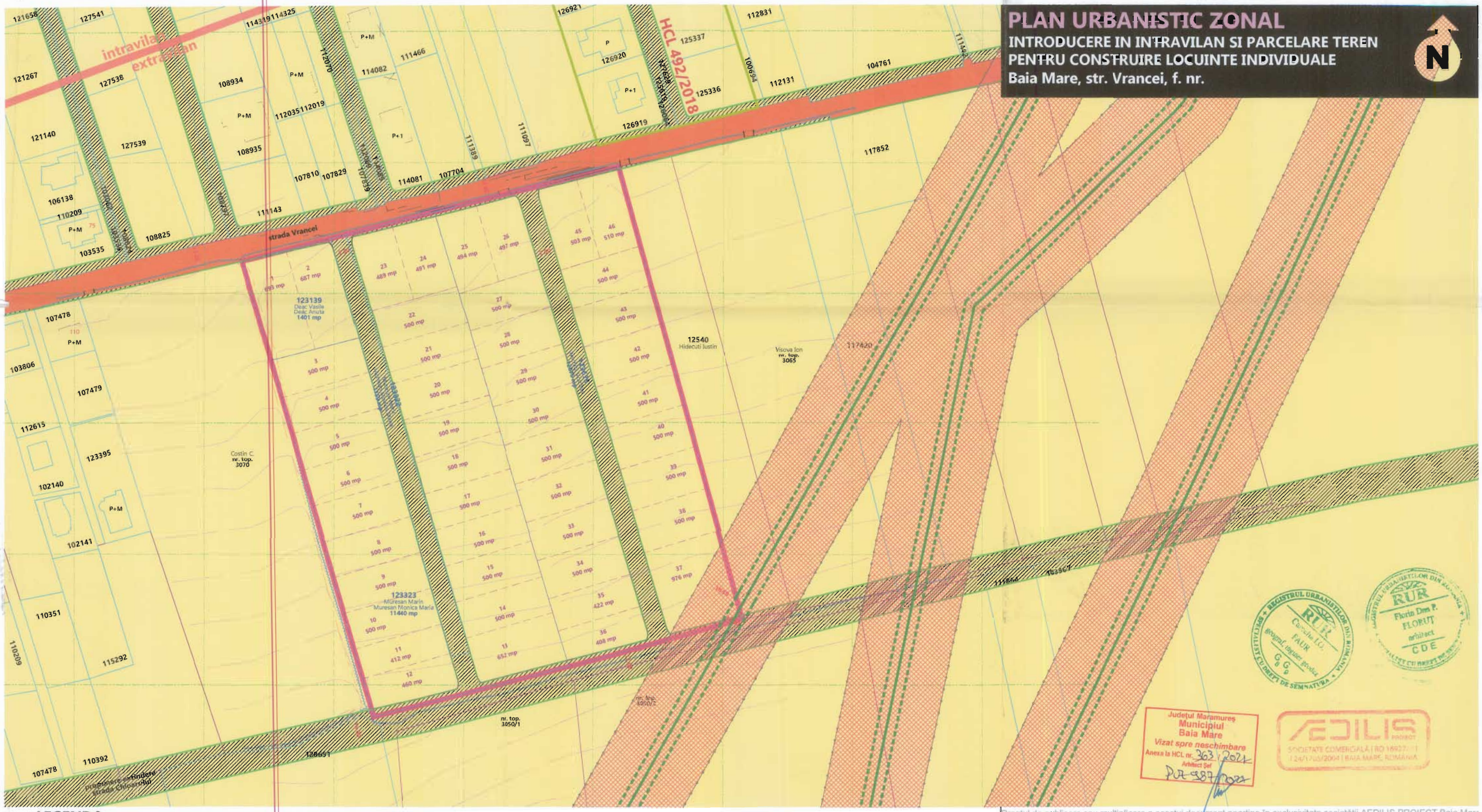
SITUATIA EXISTENTA
DISFUNCTIONALITATI

Faza	Data	Proiect nr	Scara	Plansa nr
PUZ	ianuarie 2021	AED 03/2021	1:1000	U 03

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



LEGENDA

- **Limita zonei** reglementate - **26.875 mp** - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil, **limita intravilan propus**
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrise in cartea funciara
- Limite parcele
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent
- Caroiaj
- 75 **Numere postale**

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Strazi propuse si modernizare strazi existente
- Aliniament propus
- 1 Parcelare propusa prin PUZ

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR. CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri aflate in domeniul public de interes local
- Terenuri propuse pentru trecerea in domeniul public local in vederea deschiderii de strazi noi sau modernizarea celor existente

Nota: Suprafata de teren propusa pentru trecerea in domeniul public aferenta zonei reglementate prin PUZ este de **3182 mp** (11.84%)

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societăţii AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea continutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

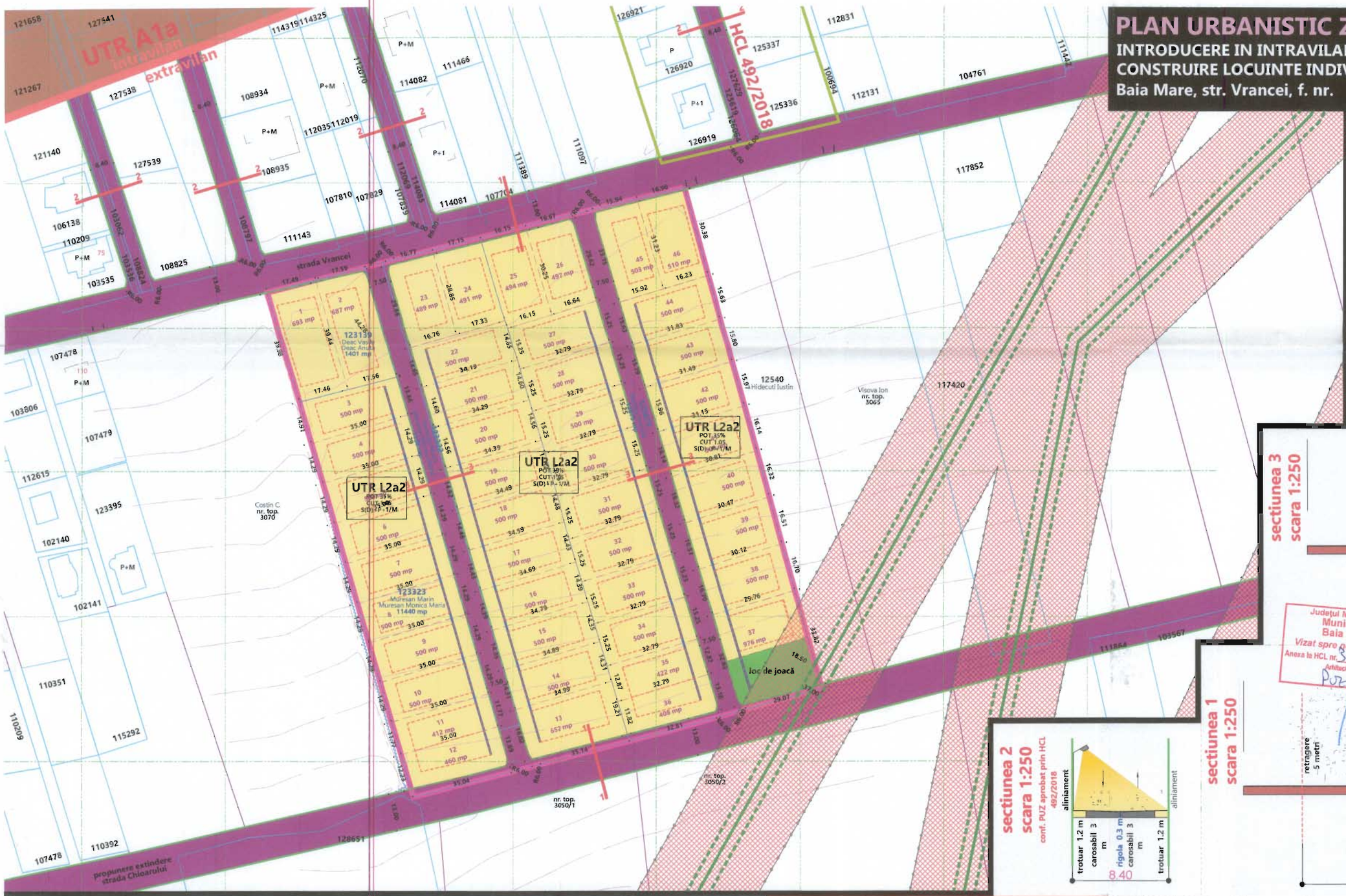
AEDILIS PROIECT [redacted]

DENUMIRE PROIECT **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROIECT SRL	SEF PROIECT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		DESENAT urb. Camelia FAUR	
		VERIFICATOR	
BENEFICIAR MURESAN MARIN [redacted]	PROIECANT SPECILITATE	**REGLEMENTARI REGIM JURIDIC AL TERENURILOR**	Faza PUZ
			Data februarie 2021
		Proiect nr AED 03/2021	Scara 1:1000
		Plansa nr U 07	

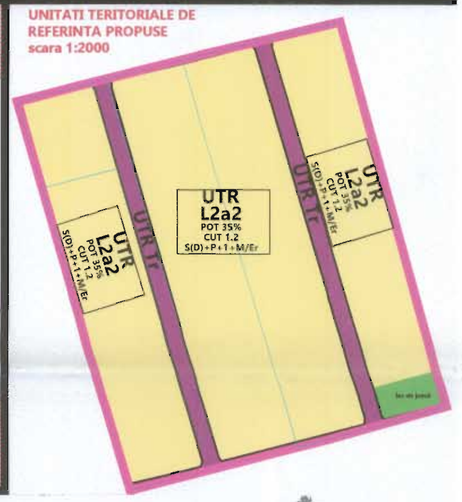
PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE

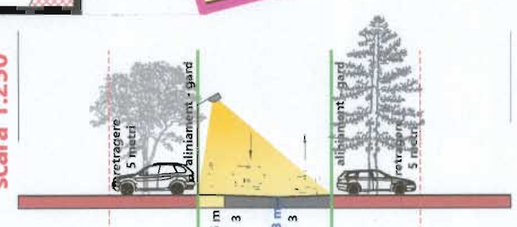
Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA PROPUSE
scara 1:2000



sectiunea 3
scara 1:250



sectiunea 1
scara 1:250

sectiunea 2
scara 1:250
conf. PUZ aprobat prin HCL 492/2018

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363/2021
Arhitect Șef
PUZ 887/2021

LEGENDA

- **Limita zonei** reglementate - **26.875 mp** - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil, **limita intravilan propus**
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrise in cartea funciara
- Limite parcele
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent
- Caroiaj
- **Sectiuni transversale**
- **Numere postale**

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIA MARE

- **A** - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- Unitati agroindustriale

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

ZONIFICARE PROPUSA/UTR

- **L** - ZONA DE LOCUINTE
- **UTR L2a2** - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat
- **T** - ZONA TRANSPORTURILOR
- **UTR Tr** - Zona transporturilor rutiere
- **Loc de joacă pentru copii**

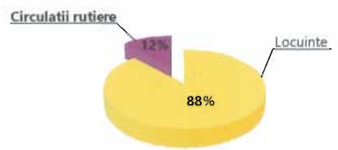
REGLEMENTARI URBANISTICE

- Strazi propuse si modernizare strazi existente
- Aliniament propus
- Parcelare propusa prin PUZ
- Retrageri minime obligatorii: 5 metri fata de aliniament, 2 metri fata de limitele laterale (exc parcele nr. 11, 12, 35 si 36) si 5 metri fata de limita posterioara
- Perimetrul edificabil al parcelei
- Aliniere propusa

BILANT TERITORIAL

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)	G. O. (%)
UTR L2a2	23.694	88.16	35	1.2	S(D)+P+1/M	40	60
UTR Tr	3.181	11.84	-	-	-	-	-
TOTAL	26.875	100					

IMPARTIRE PE FUNCTIUNI A ZONEI CENTRALE



Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societăţii AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea continutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

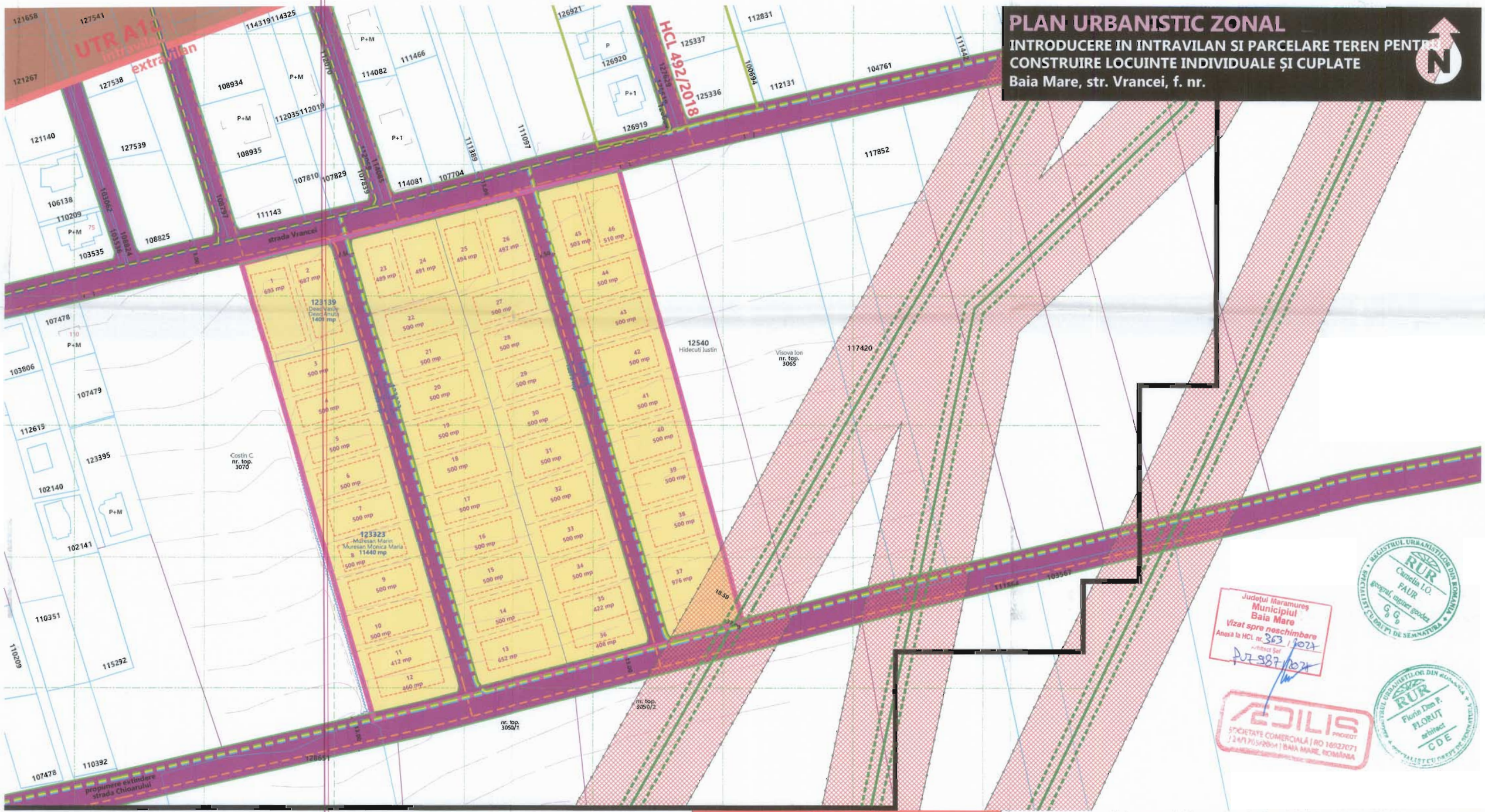
AEDILIS PROIECT [redacted]

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROIECT SRL	SEF PROIECT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		DESENAT urb. Camelia FAUR	
		VERIFICATOR	
BENEFICIAR MURESAN MARIN [redacted]	PROIECANT SPECILITATE	REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE/ UTR	Faza PUZ Data februarie 2021
		Proiect nr AED 03/2021	Scara 1:1000 / Plansa nr U 04

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE

Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societătii AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea continutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

LEGENDA

- **Limita zonei** reglementate - **26.875 mp** - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil, **limita intravilan propus**
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrise in cartea funciara
- Limite parcele
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent
- Caroiaj
- 75 **Numere postale**

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

REȚELE EDILITARE EXISTENTE:

- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare menajeră
- Rețea de alimentare cuenergie electrică
- Rețea de alimentare cu gaze naturale

ZONIFICARE PROPUSA/UTR

- **L** - ZONA DE LOCUINTE
- L1 **UTR L1**- Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat
- **T** - ZONA TRANSPORTURILOR
- **UTR Tr** - Zona transporturilor rutiere

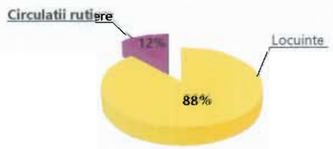
REȚELE EDILITARE PROPUSE:

- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare menajeră
- Rețea de alimentare cuenergie electrică
- Rețea de alimentare cu gaze naturale

BILANT TERITORIAL

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)	G. O. (%)
UTR L1	23.694	88.16	35	1.2	S(D)+P +1+M/ Er	40	60
UTR Tr	3.181	11.84	-	-	-	-	-
TOTAL	26.875	100					

IMPARTIRE PE FUNCTIUNI A ZONEI CENTRALE



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
PUZ 987/2021

AEDILIS PROIECT
SOCIETATE COMERCIALĂ | RO 16927071
J24/765/2004 | BAIA MARE, ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR Camelia I.O. FAUR geograf, inginer geodez
CALIFICATI CU DREPT DE SEMNATURA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR Florin Dan P. FLORUT arhitect CDE
CALIFICATI CU DREPT DE SEMNATURA

AEDILIS PROIECT [redacted]

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROJECT SRL	SEF PROIECT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		DESENAT urb. Camelia FAUR	
		VERIFICATOR	
BENEFICIAR MURESAN MARIN [redacted]	PROIECANT SPECILITATE	REȚELE EDILITARE	Faza PUZ
			Data februarie 2021
		Proiect nr AED 03/2021	Scara 1:1000
			Plansa nr U 04

Pr. nr. 14/2019

VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ 3
2. BAZA LEGALĂ DE ALABORARE 3
3. CONDIȚII DE APLICARE 4
4. DOMENIUL DE APLICARE 5
5. ALTE PRESCRIPȚII CE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU 5
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 5
7. ALTE CONDIȚIONĂRI 6
8. DEFINIREA POT ȘI CUT 6

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 7
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 10
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 12
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 13
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 14
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR 14
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 17

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2022
Arhitect Șef
PUZ 907/2022

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 17

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 /2022
Arhitect Şef
PUZ 98/2022

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ŞI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE

I – DISPOZIŢII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –aferent PUZ este piesa de bază ce intăreşte şi detaliază reglementările din PUZ. Prescripţiile (permisiuni şi restricţii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

O dată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
P07 987/2021

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM 010 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);

- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Reglementările cuprinse în PUG aprobat al municipiului Baia Mare și RLU aferent.

3. CONDIŢII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezoltare ale localităţii. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare.

PUZ-ul preia prevederile documentaţiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2025
Arhitect Șef
PUZ 967/2021

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al municipiului Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, respectiv prin avizul prealabil de oportunitate, ca fiind compusă din terenurile care au generat prezentul PUZ (parcelele cu nr. CAD 123322, 123323, 123139 și 123675). Terenurile care fac obiectul acestui PUZ în suprafața totală de **26.875 mp** sunt situate în extravilanul municipiului Baia Mare.

Zona studiată este delimitată astfel: la **NORD** – str. Vrancei, la **EST**, **SUD** și **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. ZONA DE LOCUINȚE
2. ZONA TRANSPORTURILOR

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 263/2021
Arhitect Șef
PUZ 981/2022

5. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizație de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului RLU.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile tertoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următoarele:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

Împărţirea zonei în unităţi teritoriale de referinţă s-a făcut conform planşelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referinţă (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar:

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363/2021
Arhitect Şef
Poz 987/2021

- relief şi peisaj cu caracteristici similare;
- evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populaţie cu structură omogenă;
- sistem parcelar şi mod de construire omogene;
- folosinţe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcţiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicatorii urbanistici.

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în

unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de pâna la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Consiliul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
PUZ 8874/2021

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
PUZ 987 / 2021

Resurse de apă şi platforme meteorologice

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor. Zonele de protecţie pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Situri arheologice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acţiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării şi

stabilirii regimului de protejare, regimul de protecţie pentru bunurile arheologice şi zonele cu potenţial arheologic. În cazul zonelor cu potenţial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării şi valorificării ştiinţifice a acestora.

Săpătura arheologică şi activităţile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia emisă de Direcția Județeană pentru Cultură, în condiţiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar şi în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condiţiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
PUZ 9 82 2021

Monumente istorice:

În cadrul zonei studiate nu există clădiri clasate ca monumente istorice.

Zone de siguranță și protecție:

- Pe baza normelor sanitare:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecţie pe baza normelor sanitare se face numai pe baza şi în conformitate cu avizul Direcţiei de Sănătate Publică Maramureș.

- Fată de infrastructura tehnică:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat şi completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lăţimea zonei de protecţie şi de siguranţă a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;.
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecţie este delimitată de conturul fundaţiei stâlpilor şi de proiecţia la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secţionare îngrădite, zona de protecţie este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secţionate îngrădite, zona de protecţie este delimitată de suprafaţa fundaţiei extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranţă este extinsă în spaţiu delimitat la distanţa de 20 m de la limita zonei de protecţie.

Teritoriul studiat este străbătut în partea sud-estică de o linie electrică aeriana cu tensiunea de 110 kV, pentru care s-a instituit zonă de protecţie cu interdicţie definitivă de construire, conform legii în vigoare.

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Şef
PUZ 38/2021

Zonele de protecţie şi zone desiguranţă faţă de drumurile publice:

Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, în funcţie de categorie

10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Pe teritoriul analizat nu s-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi. La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 384/2022

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor:

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- Modernizarea străzilor care necesită lucrări de intervenții și crearea unor străzi noi;

- Extinderea rețelelor de utilități și îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane;

11. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

- *Construcţiile de locuinţe:* Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstiţiul de iarnă pentru clădirile de locuit şi 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabileşte o distanţă minimă „D" între aceasta şi primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime "H" să o lumineze, unde H≤D. Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de aşezare a construcţiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafaţa vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafaţa pardoselii încăperii.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2025
Arhitect Şef
D U 2 987 / 2025

Amplasarea faţă de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

- parcaje și spații verzi

- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen. În

sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

Amplasarea faţă de aliniament

Prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Clădirile se vor amplasa la o distanţă de **minimum 5 metri faţă de aliniament**.

Pentru parcelele adiacente celor două drumuri propuse s-a stabilit o aliniere unitară de 5 metri față de aliniament, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament;
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii şi normativelor în vigoare.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Şef
PUZ 987/2021

12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în reţeaua generală de circulaţie, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea şi execuţia lor şi să asigure circulaţia persoanelor, a vehiculelor uşoare sau a autoturismelor, precum şi a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecţiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiţii optime de vizibilitate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute mai sus cu avizul unităţii teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:

- *Construcţii de locuinţe:* Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2024
Arhitect Şef
P.U.Z. 87/2021

Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică. Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Condiţiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referinţă în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafaţă minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 /2021
Arhitect Şef
PUZ 887/2021

Parcelarea

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condiţiile de construibilitate; <u>împărţirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte</u> se va face în baza unui <u>PUZ de parcelare</u> conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizaţiei de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului şi a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire.

<u>Autorizarea executării parcelărilor</u>, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- suprafaţa minimă a parcelei de 400 m^2;
- adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus.

În cadrul planşei de Reglementări Urbanistice s-a propus parcelarea terenului într-un număr de **46 de parcele**.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363/2024
Arhitect Şef
DJR 987/2021

Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, **fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate**. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maxim admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.

În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul şi care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepţie de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin un loc de parcare în cadrul acesteia.

Județul Maramureș Municipiul Baia Mare Vizat spre neschimbare Anexa la HCL nr. 363/2021 Arhitect Șef

Spaţii verzi şi plantate

Se va asigura un minim de 40% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

III – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 – Zonă locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363/2024
Arhitect Șef
PUZ 987/2022

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

Se vor respecta circulațiile principale propuse, respectiv străzile propuse pentu modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită înterdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. - Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului sau de-a lungul drumurilor noi propuse, conform unui studiu de specialitate. Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan, în spiritul modelelor prezentate în catalogul din anexă.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L2a2

-Locuințe individuale individuale unifamiliale si anexe : garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
-Locuințe colective mici, cu maxim 6 unități locative
-Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
-Circulații, spații verzi, sport.
-Echipamente tehnico-edilitare
-Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a2

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363/2021
Arhitect Șef
PUZ 987/2021

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :

  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
  - să implice maximum 5 persoane ;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii ;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;

- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.

- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L2a2

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe

- construcții provizorii de orice

- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

L2a2

- Nu este cazul.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L2a2

- **Pentru locuințe individuale dispuse cuplat:**

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri;

- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;

- Suprafața să fie de minimum 250 mp ;

- **Pentru locuințe individuale dispuse izolat:**

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;

-Suprafața să fie de minimum 350 mp ;

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
PUZ 967/2011

- **Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise:**

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

-Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;

-Suprafața să fie de minimum 350 mp ;

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a2

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou reglementat la o distanță de **5 metri, aceasta fiind și alinierea propusă a clădirilor**.

- Gardurile se vor retrage de la axul străzii cu minimum 6.5 metri față de străzile principale (str. Vrancei și Chioarului), pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

- Gardurile se vor retrage de la axul străzilor secundare cu minimum 3.5 metri pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

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

L2a2

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat și cuplat.

- clădirile amplasate în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
-în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea totală a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

L2a2

- distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât **3 metri** și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
PUZ 987/2021

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a2

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de 3,80 m lăţime);

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanţei şi destinaţiei construcţiei;

- Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de

trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a2

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

- Utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin Autorizaţia de Construire de către Primărie conform legii;

- Se vor respecta următoarele cerinţe de paracare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:

• Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400 mp/construcție;

- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

• Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;

- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

• Pentru funcțiunile de cultură/culte:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
DOR 987/2021

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600 mp/construcție;

- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

• Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

- 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;

- 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;

-1 loc de parcare/garare la 3 salariați

• Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:

- 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

• Pentru funcțiunile comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:

- 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

- 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

- 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

• Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

• La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

• La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
PUZ 987/2021

Orice autorizare de suplimentare a unităţilor locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiţionată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament. Accesul la spaţiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulaţii carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietăţii publice şi a retragerilor faţă de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanţă minimă de 5 m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulaţia auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a2

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Șef
DUZ 9/27/2021

- S(D)+P+1 E+M/Er
- înălțimea maximă admisă la coamă: 12 metri;
- înălțimea maximă admisă la cornișă/ atic : 9 metri ;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a2

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, întra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale ubanismului și arhitecturii.
- **Arhitectura** noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare ;
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice : triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : ţiglă

ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălţuită culoare gri, ţiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.

- **Paramentul :** Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru faţade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereţi cortină - parţial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe faţada construcţiilor vor avea culoarea naturală, excepţie vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe faţadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil şi fiabil.

- Elementele adiacente construcţiei (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din *Regulament local de arhitectură şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare*. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a2

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363/2025
Arhitect Şef
PUZ 387/2024

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Reţelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilităţi din serviciul public, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietate publică

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.

- Realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

- Conform noilor reguli europene,toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a2

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capaciatea construcției, conform normelor specificate în

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 387 / 2022

preambul;

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

-La nivelul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **40%** şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L2a2

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- Transparente, decorative sau gard viu - necesare întegrării clădirilor ăn caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

L2a2

POT maxim = **35%**

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

L2a2

CUT maxim = **1,2**

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 9/2020

T - ZONA TRANSPORTURILOR - cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Autorizarea construcţiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate.

- se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Tr

- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente;
- refugii şi treceri de pietoni;
- reţele tehnico-edilitare;
- spaţii verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2021
Arhitect Şef
PUZ 127 / 2021

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Tr

- nu este cazul ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Tr

Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecţiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate,

construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.;

În zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 387/2024

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

Tr

Nu este cazul.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Tr

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Tr

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Tr

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Tr

- nu este cazul.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363 / 2022
Arhitect Şef
DUZ 08/11/2022

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Tr

– străzile propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale întocmite pe planşa de *Sectiuni transversale străzi propuse.*

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Tr

- nu este cazul.

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

Întocmit

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Șef proiect:

arh. urb. FLORUȚ Florin Dan

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 363/2022
Arhitect Șef
PUZ-98A/2022