



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. 381/2022

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ." generat de imobilul situat în Baia Mare, Aleea Plaiului, f.n, inițiator:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ EXTRAORDINARĂ,
VINERI 16 SEPTEMBRIE 2022**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 425 /2022;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.425/2022;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, nr. 30131 din 18.07.2022, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ." generat de imobilul situat în Baia Mare, Aleea Plaiului, f.n, județul Maramureș, identificat prin C.F. 114665 Baia Mare, nr. cadastral 114665, C.F. 123074 Baia Mare, nr. cadastral 123074, proiect nr. 611 din 2020, elaborator: SC STUDIUM SRL . specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Strebela Lavinia,
- Solicitarea doamnei _____ cu domiciliul în municipiul Baia Mare în calitate de proprietar, înregistrată cu 30131 / 01.07.2022.

Având în vedere :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că, informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 7/05.04.2022;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ." generat de imobilul situat în Baia Mare, Aleea Plaiului, f.n, județul Maramureș;
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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. 2, 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 "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Aleea Plaiului, f.n, județul Maramureș, identificat prin C.F. 114665 Baia Mare, nr. cadastral 114665, C.F. 123074 Baia Mare, nr. cadastral 123074, C.F. 123075 Baia Mare, nr. cadastral 123075, C.F. 114676 Baia Mare, nr. cadastral 114676, C.F. 114675 Baia Mare, nr. cadastral 114675, C.F. 107676 Baia Mare nr. Top 3872/1/3 și suprafața de teren cuprinsă între numerele cadastrale 114675 și 114676 aferentă nr. Top. 3872/1/3, Proiect nr. 611 din 2020, elaborator: SC STUDIUM SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Strebela Lavinia, inițiator: în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef;
 -
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală

Marincaș Ioana
Președinte de ședință



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

Total consilieri	23
Prezenți	23
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	4

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel: 0745779396; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 611 / 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afărent elaborării documentației :

Elaborare Plan urbanistic zonal

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ
INDIVIDUALĂ”

în Baia Mare, alea Plaiului nr. F.N.

Se propune :

- atribuirea subzonei UTR L2b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE SITUATE PE VERSANȚI SLAB
CONSTRUIȚI
pentru suprafața de 679 mp propusă a fi introdusă în intravilan (din cadrul
parcele inițiatorului PUZ)
- menținerea subzonei V1a – parcuri, grădini publice orășenești și de cartier,
scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice
pentru suprafața de 106 mp din intravilan
(53 mp din parcela de 320 mp și 53 mp din parcela de 100 mp)

Menținerea se propune pe perioade determinate:

1. suprafața de 53 mp din parcela de 320 mp până la abrogarea legislației
specifice (L 24 / 2007) / încetarea valabilității PUG / actualizarea categoriei
de folosință din livadă în curți – construcții pe baza autorizației de construire
pentru locuință și împrejurime
2. pe suprafața de 53 mp din parcela de 100 mp până la actualizarea categoriei
de folosință din livadă în curți-construcții pe baza autorizației de construire
pentru împrejurime; pe perioada de menținere, poate fi utilizată o suprafață
de 10 % din suprafața de 106 mp pentru acces pietonal din alea Plaiului, la
terenul învecinat din extravilan



REGLEMENTĂRI PENTRU L2b

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI

Se admite locuință individuală, cu încadrarea STRICTĂ în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ;

- clădire anexă cu funcțiune de depozitare pentru funcțiunea de locuire sau de hobby
- mobilier de grădină, piscină

Studiul geotehnic de la faza PUZ va fi detaliat la faza DTAC.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

Nu este cazul.

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - o Funcțiuni comerciale
 - o Servicii profesionale
 - o Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus
 - o 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

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se consideră construibilă dacă are o **suprafață minimă de 500 mp** și un front la stradă de minimum 12 mp (conform Avizului de oportunitate valabil pe durata CU nr.587 / 2019).

Se admite alipirea parcelelor de teren în scopul deservirii unei amplasări judicioase a construcțiilor.

Parcela de teren rezultată din alipire (412 mp + 320 mp=732 mp) se înscrie în prevederile Avizului de oportunitate.

Parcela cu suprafața de 100 mp este neconstruibilă și a fost actualizată cu date cadastrale în scopul deservirii accesului înspre terenul din extravilan adiacent înspre est.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

Parcela rezultată prin alipirea celor două parcele existente este considerată PARCELĂ DE COLȚ întrucât are stradă pe partea vestică și o alee carosabilă estimată pe partea sudică.

- clădirea se va retrage de la aliniamentul aleii Plaiului cu minimum 5 m față de limita cadastrală dinspre alee



Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Retragerile propuse în acest articol se referă la parcela rezultată din alipirea celor două parcele studiate în PUZ (412 mp și 320 mp = 732 mp)

- minimum 6 m față de limita laterală nordică – pentru a permite realizarea platformei de întoarcere cu lățimea de 6 m (în dreptul platformei); minimum 3 m pentru Hmax7m sau minimum 2 m pentru Hmax4m și minimum 1m pentru Hmax3m (anexă) – față de restul limitei laterale nordice; retragerea de 1 m nu este reprezentată pe planșa Reglementări urbanistice;
- minimum 3 m față de limita posterioară estică pentru H maxim la cornișă = 7 m, minimum 2 m pentru Hmaxim la cornișă = 4 m și minimum 1 m pentru Hmaxim la cornișă = 3 m (în cazul unei clădiri anexă); retragerea de 1 m nu este reprezentată pe planșa Reglementări urbanistice;
- minimum 6.5 m față de limita cadastrală sudică în dreptul zonei V1a și minimum 2 m în zona în care nu se învecinează cu V1a

Aliniere garduri :

- la nord, pe limita platformei de întoarcere (la minimum 10 m de axul aleii Plaiului în dreptul platformei de întoarcere / staționare vehicule - inclusiv utilitare , pe o lungime de 6 m) și în continuare pe limita cadastrală
- la vest, la 1 m de limita cadastrală dinspre aleea Plaiului, respectiv la 3.5 m de axul aleii Plaiului
- la sud și est, pe limita cadastrală

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m (între clădirea locuinței și clădirea anexei);

Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil la parcela propusă pentru alipire, din aleea Plaiului – desfășurată pe :
 - - - tronson NS al aleii Plaiului, alcătuit din:
 - - - - două parcele cadastrale aflate în coproprietatea persoanelor care dețin terenuri în teritoriul reglementat al PUZ (944 mp)
 - - - - una parcelă cu nr. topografic aflată în proprietatea Statului Român (64 mp)
 - - - - teren aferent nr. topografic de mai sus – 123 mp
- - - tronson VE al aleii Plaiului
- Aleea Plaiului face legătura cu strada Plaiului – aflată în domeniul public de interes local.

Se propune modernizarea aleii Plaiului pe lungimea de 32 m cu o lățime proiectată de 7 m; lățimea acestui tronson în cadrul PUZ este de 5.1 m (existent) + 1 m prin retragerea gardului față de limita cadastrală a inițiatorului = 6.1m, întrucât profilul transversal propus al aleii se proiectează cu 3.5 m din axul aleii.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea Plaiului



- numărul de garaje / parcaje, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:
- - - 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
- - - 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp
- - - 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp
- - - la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim de înălțime maxim S(D)+P+1(M), cu Hmaxim la cornișă (atic) = 7 m față de cota terenului amenajat

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

În cartier, pe străzile învecinate, construcțiile existente sunt din structură durabilă cu acoperișuri de tip șarpantă, cu înclinații diferite, cu garduri cu panouri transparente din metal sau lemn. Există un procent redus de acoperișuri terasă.

Reglementări:

- o arhitectură modernă echilibrată de tip monobloc cu acoperiș tip terasă - din materiale durabile; în vecinătatea direct se află o construcție monobloc cu un atic proeminent și un acoperiș mansardat cu o linie frântă;
- recomandări pentru materiale de finisaj:
- - soclu: placaj piatră naturală fățuită montată fără rosturi sau piatră artificială de nuanță gri antracit sau brun;
- - pereți: tencuieli decorative (parțial alb, parțial gri antracit sau brun); porțiuni cu finisaj din placaj decorativ cu lemn termotratat sau cărămidă aparentă; culorile închise vor avea un procent redus (cca 25 %) de suprafață față de finisajul alb;
- - învelitoare hidroizolantă din materiale performante / tablă fățuită, finisaj piatră pentru terasă circulabilă;
- - tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic de nuanță gri antracit sau brun
- - parapetei balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă securizată fără montanți
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor / anexelor

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- toate bransamentele 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 sau înspre valea existentă la sudul zonei studiate
- condiții de neutralizare a deșeurilor:
- - - gunoiul menajer va fi colectat (în europubele sau după caz în eurocontainer) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor.
- - - deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor.
- - - nu se propune amplasament pentru platformă destinată pentru depozitarea recipienților de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a) din Legea nr. 211/2002 privind serviciul public de salubritate în orașe și comune, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014; colectarea selectivă se realizează

municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
 Anexa la HCL nr. 381 / 2022
 Arhitect Șef
 Puz 998/2022

conform programului, într-o anumită zi, în saci destinați fiecărui sortiment de deșeu (prin depozitarea selectivă de către proprietari)

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului
- se recomandă o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea practică în zonă; se reglementează un soclu de cca 30 cm, porțiuni de zidărie plină (tencuială albă) și panouri transparente metalice, opțional – dublate de gard viu;
- gardurile dintre incinte, vor avea înălțimea practică în zonă, realizate din aceleași elemente constructive sau din elemente bordurate zincate (sau plastificate – verde), opțional - dublate de gard viu

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim 20 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim :

- - - 0.4 mp ADC/mp teren pentru P, S(D)+P
- - - 0.6 mp ADC/mp teren pentru P+1, S(D)+P+1(M)

REGLEMENTĂRI PENTRU V1a

PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație, cu menținerea acestor reglementări pe o perioadă determinată de timp generată de una din variantele:

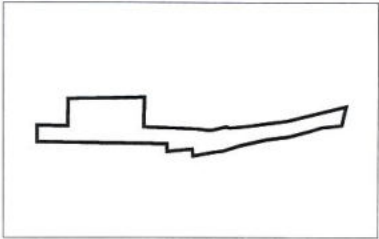
1. abrogarea legislației specifice (L 24 / 2007) urmare actualizării legii
2. încetarea valabilității PUG urmare aprobării actualizării acestuia cu noi reglementări privind spațiile verzi publice și private
3. actualizarea categoriei de folosință din livadă în curți – construcții a parcelelor de teren pe baza autorizației de construire pentru locuință și / sau împrejmuire



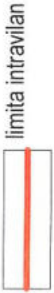
Șef proiect,
Arhitect

Strebeli Lavinia





zona studiată în P U Z



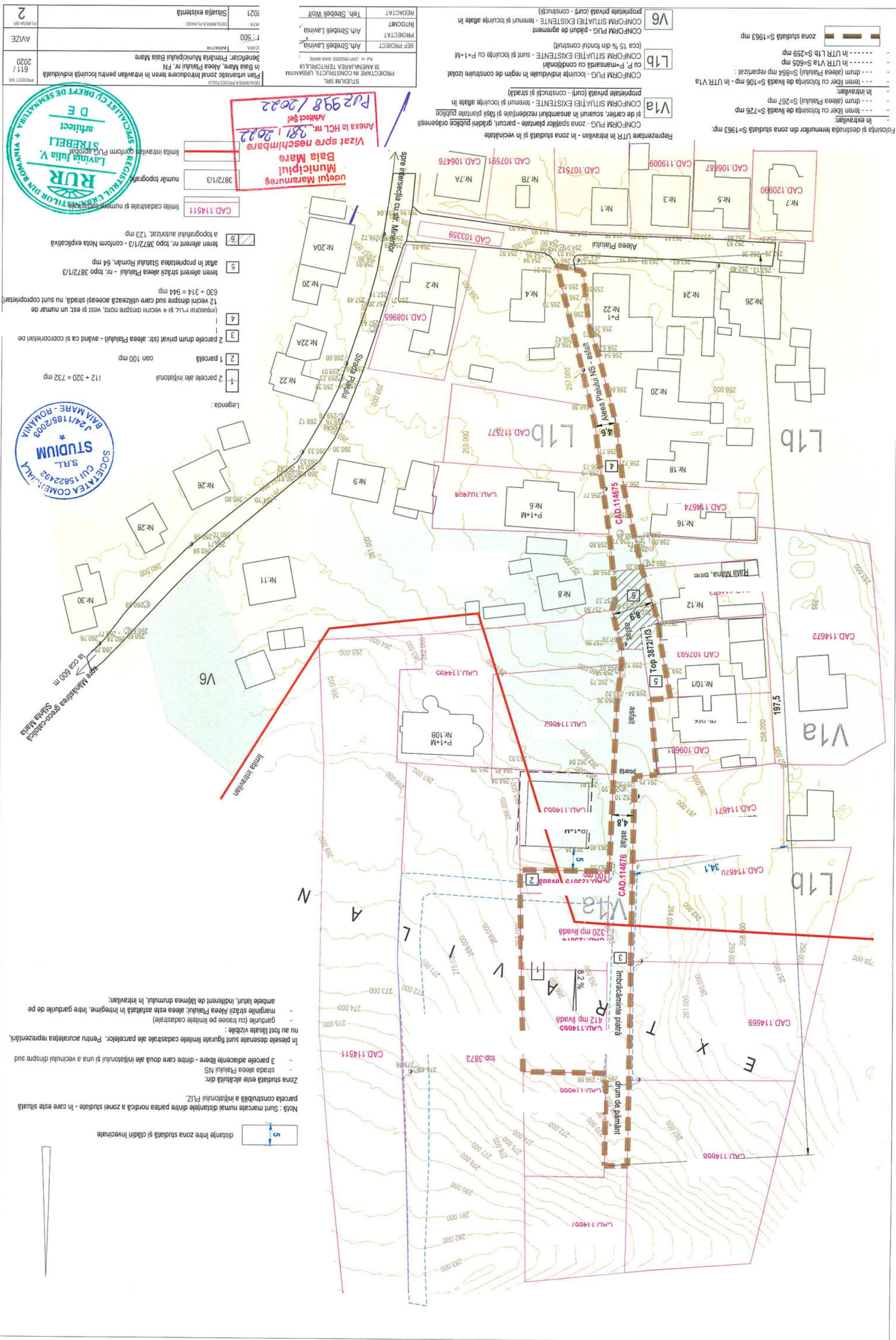
limita intravilan



Deputatul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizitat spre schimbare
Anexa nr. 1 la nr. 381/1.2022
Arhitect Șef
PUZ 998/2022



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIAMARE		Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală în Baia Mare, aleea Plajului nr. FN Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare		PROIECT NR 611 / 2020
SEF PROIECT	Arh. Strebels Lavinia	SCARA	1 : 5000	AVIZE
PROIECTAT INTOCMIT	Arh. Strebels Lavinia	DATA	2021	PLANSĂ NR
REDACTAT	Teh. Strebels Wolf	DENUMIREA PLANSEI	Plan de încadrare în localitate - ortofotoplan	1b





Aleea Plaiului
- văzută de sus în jos

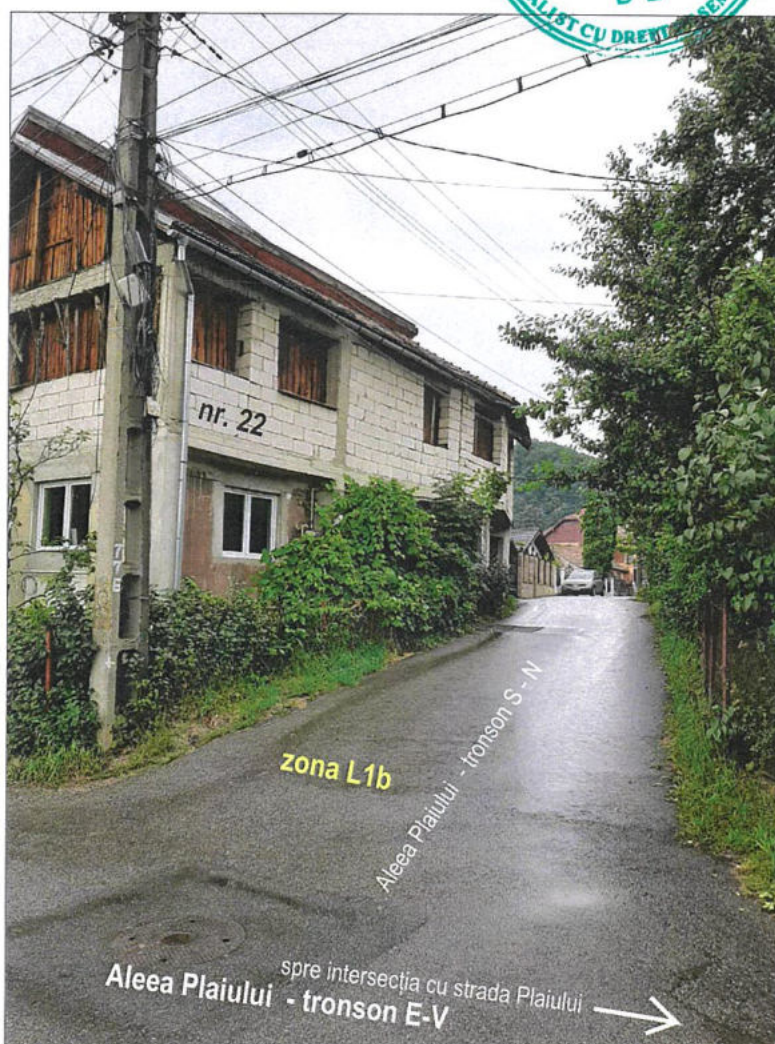


Aleea Plaiului
- zona studiată

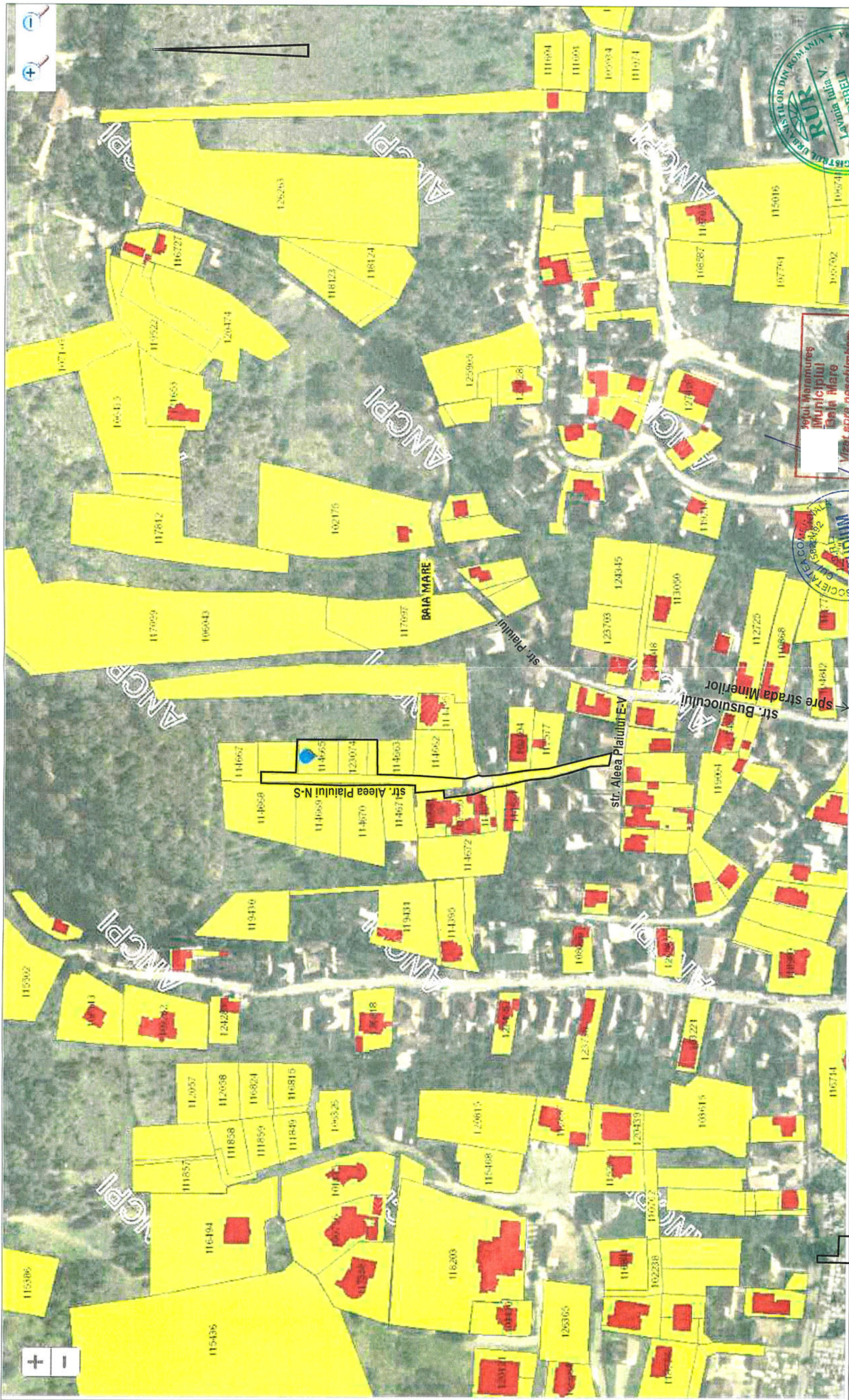
Aleea Plaiului
- capăt intravilan

Aleea Plaiului
în zona intersecției
dintre tronsonul S-N și E-V

- văzută de jos în sus



STUDIUM SRL PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală în Baia Mare, Aleea Plaiului nr. FN Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și inițiatorii PUZ	PROIECT NR 611 / 2020
SEF PROIECT	Arh. Strebeli Lavinia	SCARA 1 : 10000	AVIZE
PROIECTAT	Arh. Strebeli Lavinia	DATA 2021	PLANSA NR 2a
ÎNTOCMIT		DENUMIREA PLANSEI Fotografii în zona studiată	
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf		



Legenda :

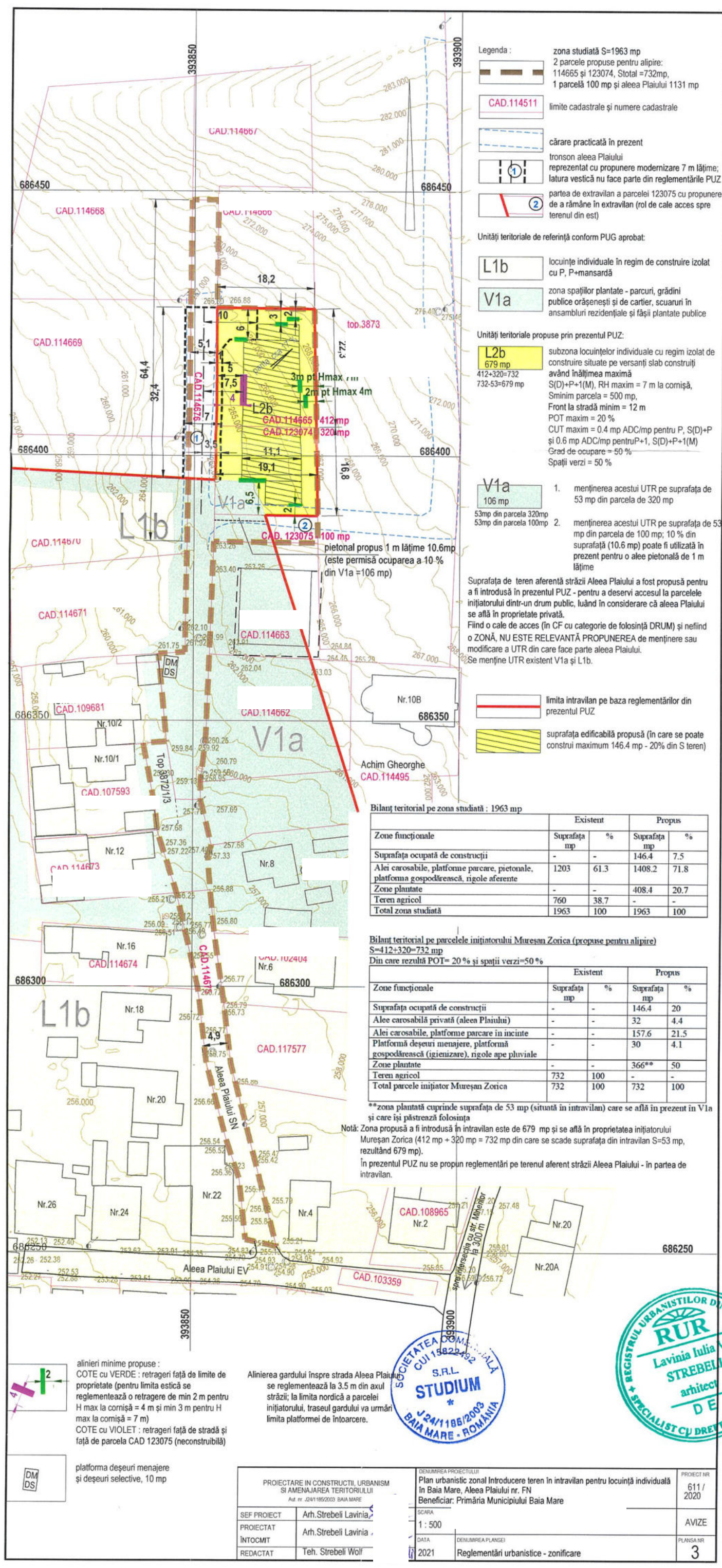
STUDIU SRL		DENUMIREA PROIECTULUI			PROIECT NR
PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI		Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuința individuală în Baia Mare, Aleea Plaiului nr. FN			611 / 2020
Aut. nr. J24/1185/2003 BAIAMARE		Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și inițiatorii PUZ			
SEF PROIECT	Arh. Strebelt Lavinia	SCARA	1 : 10000		AVIZE
PROIECTAT	Arh. Strebelt Lavinia	DATA	2021	DENUMIREA PLANSEI	PLANSĂ NR
ÎNTOCMIT				Extras E terra	2b
REDACTAT	Teh. Strebelt Wolf				



Sejul Maramures
Municipiul
Baia Mare
Vizat epre neschimbare
Arhitect Șef
Puz 998/2022
Arhitect în HCL nr. 381/2022



zona studiată în PUZ



- Legenda :
- zona studiată S=1963 mp
 - 2 parcele propuse pentru alipire: 114665 și 123074, Stotal =732mp, 1 parcelă 100 mp și aleea Plaiului 1131 mp
 - CAD.114511 limite cadastrale și numere cadastrale
 - cărare practică în prezent
 - tronsoane alea Plaiului reprezentate cu propunere modernizare 7 m lățime; latura vestică nu face parte din reglementările PUZ
 - partea de extravilan a parcelei 123075 cu propunere de a rămâne în extravilan (rol de cale acces spre terenul din est)

- Unități teritoriale de referință conform PUG aprobat:
- L1b locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+mansardă
 - V1a zona spațiilor plantate - parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

- Unități teritoriale propuse prin prezentul PUZ:
- L2b subzona locuințelor individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă S(D)+P+1(M), RH maxim = 7 m la cornișă, Sminim parcela = 500 mp, Front la stradă minim = 12 m, POT maxim = 20 %, CUT maxim = 0.4 mp ADC/mp pentru P, S(D)+P și 0.6 mp ADC/mp pentru P+1, S(D)+P+1(M), Grad de ocupare = 50 %, Spații verzi = 50 %

- V1a
- 1. menținerea acestui UTR pe suprafața de 53 mp din parcela de 320 mp
 - 2. menținerea acestui UTR pe suprafața de 53 mp din parcela de 100 mp; 10 % din suprafață (10.6 mp) poate fi utilizată în prezent pentru o alee pietonală de 1 m lățime

Suprafața de teren aferentă străzii Aleea Plaiului a fost propusă pentru a fi introdusă în prezentul PUZ - pentru a deservi accesul la parcelele inițiatorului dintr-un drum public, luând în considerare că aleea Plaiului se află în proprietate privată. Fiind o cale de acces (în CF cu categoriile de folosință DRUM) și nefiind o ZONĂ, NU ESTE RELEVANTĂ PROPUNEREA de menținere sau modificare a UTR din care face parte aleea Plaiului. Se menține UTR existent V1a și L1b.

- limita intravilan pe baza reglementărilor din prezentul PUZ
- suprafața edificabilă propusă (în care se poate construi maximum 146,4 mp - 20% din S teren)

Bilanț teritorial pe zona studiată : 1963 mp

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața ocupată de construcții	-	-	146.4	7.5
Alee carosabile, platforme parcare, pietonale, platforma gospodărească, rigole aferente	1203	61.3	1408.2	71.8
Zone plantate	-	-	408.4	20.7
Teren agricol	760	38.7	-	-
Total zona studiată	1963	100	1963	100

Bilanț teritorial pe parcelele inițiatorului Mureșan Zorica (propos pentru alipire)
S=412+320=732 mp
Din care rezultă POT= 20 % și spații verzi=50 %

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața ocupată de construcții	-	-	146.4	20
Alee carosabilă privată (aleea Plaiului)	-	-	32	4.4
Alee carosabile, platforme parcare în incinte	-	-	157.6	21.5
Platformă deșeurilor menajere, platformă gospodărească (igienizare), rigole ape pluviale	-	-	30	4.1
Zone plantate	-	-	366*	50
Teren agricol	732	100	-	-
Total parcele inițiator Mureșan Zorica	732	100	732	100

*zona plantată cuprinde suprafața de 53 mp (situată în intravilan) care se află în prezent în V1a și care își păstrează folosința

Notă: Zona propusă a fi introdusă în intravilan este de 679 mp și se află în proprietatea inițiatorului Mureșan Zorica (412 mp + 320 mp = 732 mp din care se scade suprafața din intravilan S=53 mp, rezultând 679 mp).

În prezentul PUZ nu se propun reglementări pe terenul aferent străzii Aleea Plaiului - în partea de intravilan.

aliniere minime propuse :
COTE cu VERDE : retrageri față de limite de proprietate (pentru limita estică se reglementează o retrageri de min 2 m pentru H max la cornișă = 4 m și min 3 m pentru H max la cornișă = 7 m)
COTE cu VIOLET : retrageri față de stradă și față de parcela CAD 123075 (neconstruibilă)

Alinierea gardului înspre strada Aleea Plaiului se reglementează la 3.5 m din axul străzii; la limita nordică a parcelei inițiatorului, traseul gardului va urmări limita platformei de întoarcere.

platforma deșeurilor menajere și deșeurilor selective, 10 mp

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIILOR Aut. nr. 2/24/195/2003 BAIU MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală în Baia Mare, Aleea Plaiului nr. FN Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare		PROIECT NR. 611 / 2020	
SEF PROIECT	Arh. Strebelt Lavinia	SCARA	1 : 500	AVIZE	
PROIECTAT	Arh. Strebelt Lavinia	DATA	2021	PLANȘA NR.	
INTOCMIT	Teh. Strebelt Wolf	DENUMIREA PLANȘEI	Reglementări urbanistice - zonificare	3	
REDACTAT					



Primăria Municipiului Baia Mare
Vizat spre neînregistrare
Anexa la HCL nr. 381 / 2022
Arhitect 801
Puz 998 / 2022

propunere introducere teren în intravilan

min 3 m
pt Hmax 7m

RH max 7 m

etaj

parter

demisol

panta terenului 16.7 %

gard propus

trotuar pietoni

rigole carosabile
pe ambele părți ale străzii

structură rutieră propusă
canalizare pluvială cu diametrul de 500 mm

nenajat în curtea locuinței propuse (cafeniu)

linia terenului natural (verde)



Arhitect Șef
Vizată spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 381 / 2022
P.2-998/2022

parcela nr. cad. 114669 (Pop C.I.)

5.1
parcela drum în coproprietatea
inițiatorului și a 4 vecini*
- alea Plaiului

18.56

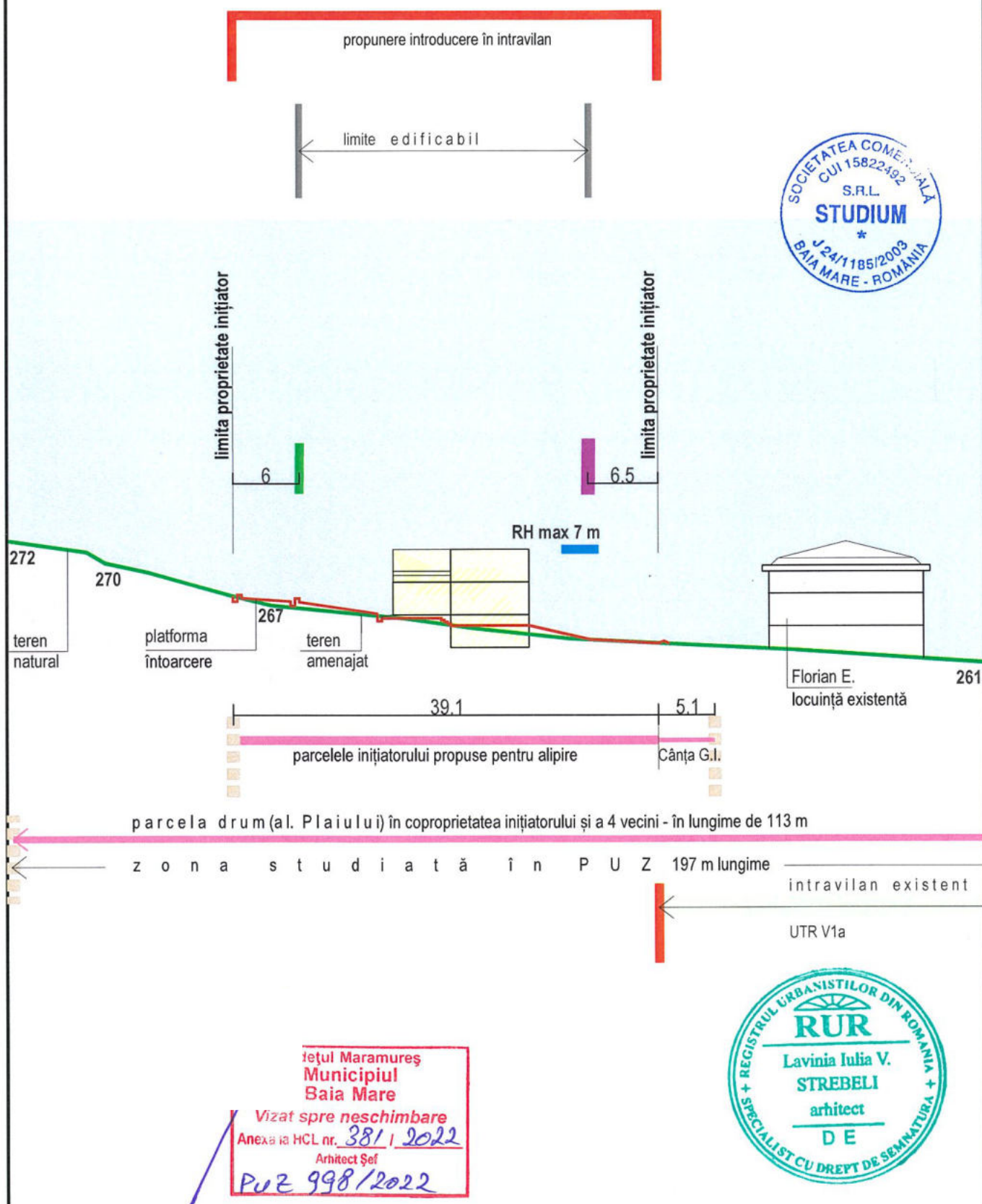
parcela construită aflată în proprietatea inițiatorului

parcela nr. topo. 3873 (Cânta G.I., Cânta E.R., Pop C.I.)

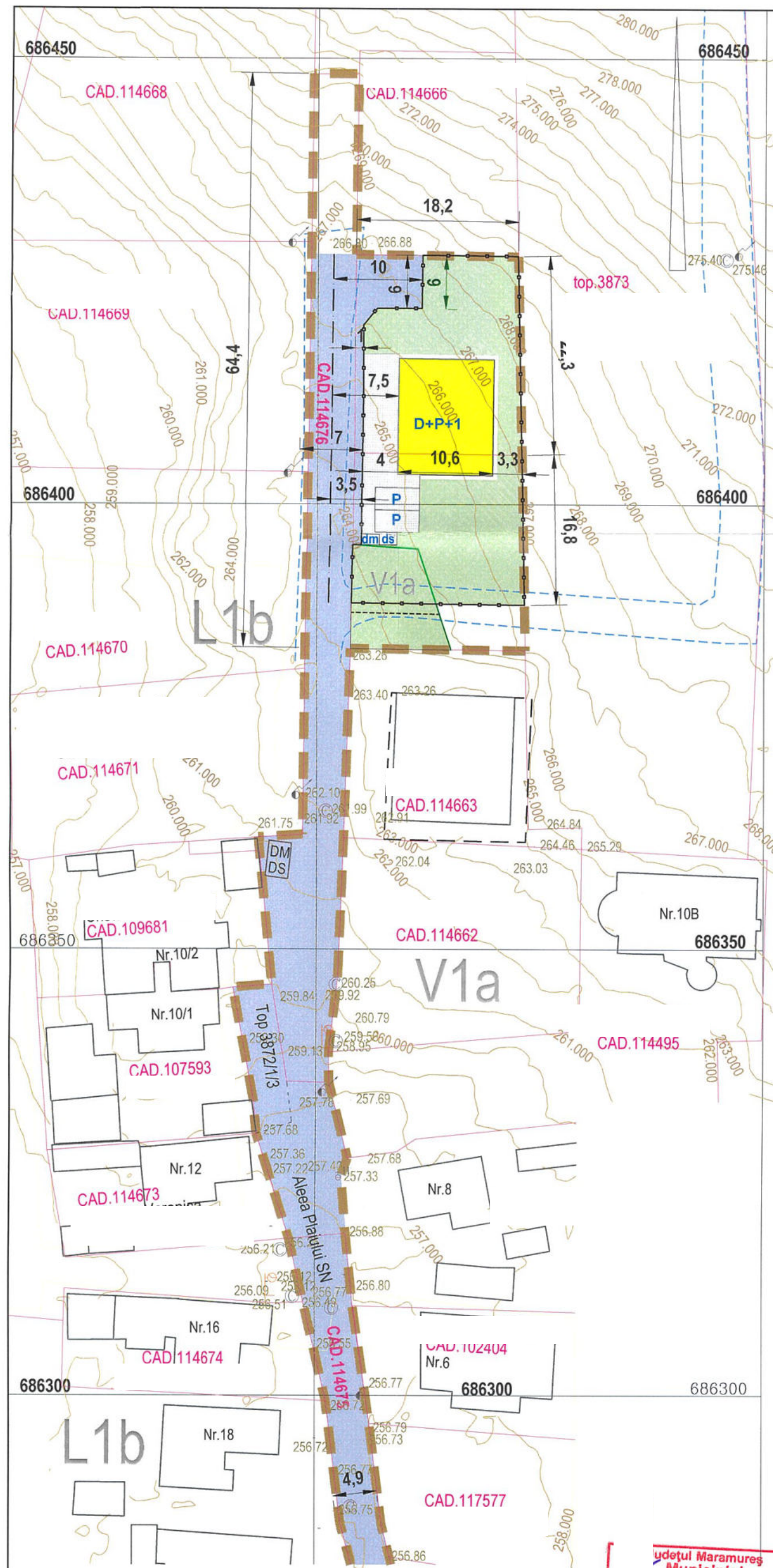
z o n a s t u d i a t â i n P U Z

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE		PROIECT NR 611 / 2020	
SEF PROIECT	Arh. Strebelsi Lavinia	Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală în Baia Mare, Alea Plaiului nr. FN Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare	
PROIECTAT	Arh. Strebelsi Lavinia	SCARA	1 : 100
ÎNTOCMIT	Teh. Strebelsi Wolf	DATA	2021
REDACTAT		DENUMIREA PLANSEI	Profil transversal alea Plaiului și Exemplificare mobilare
		AVIZE	3a

* Cânta G.I., Cânta E.R., Pop C.I., Florian E.



STUDIUM SRL PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAI A MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală în Baia Mare, Aleea Plaiului nr. FN Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare		PROIECT NR. 611 / 2020
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia	SCARA	1 : 500	Avize
PROIECTAT	Arh.Strebeli Lavinia	DATA		
ÎNTOCMIT	Teh. Strebeli Wolf	2021	DENUMIREA PLANSEI Exemplificare mobilare - Profil longitudinal B-B	PLANSĂ NR. 3b



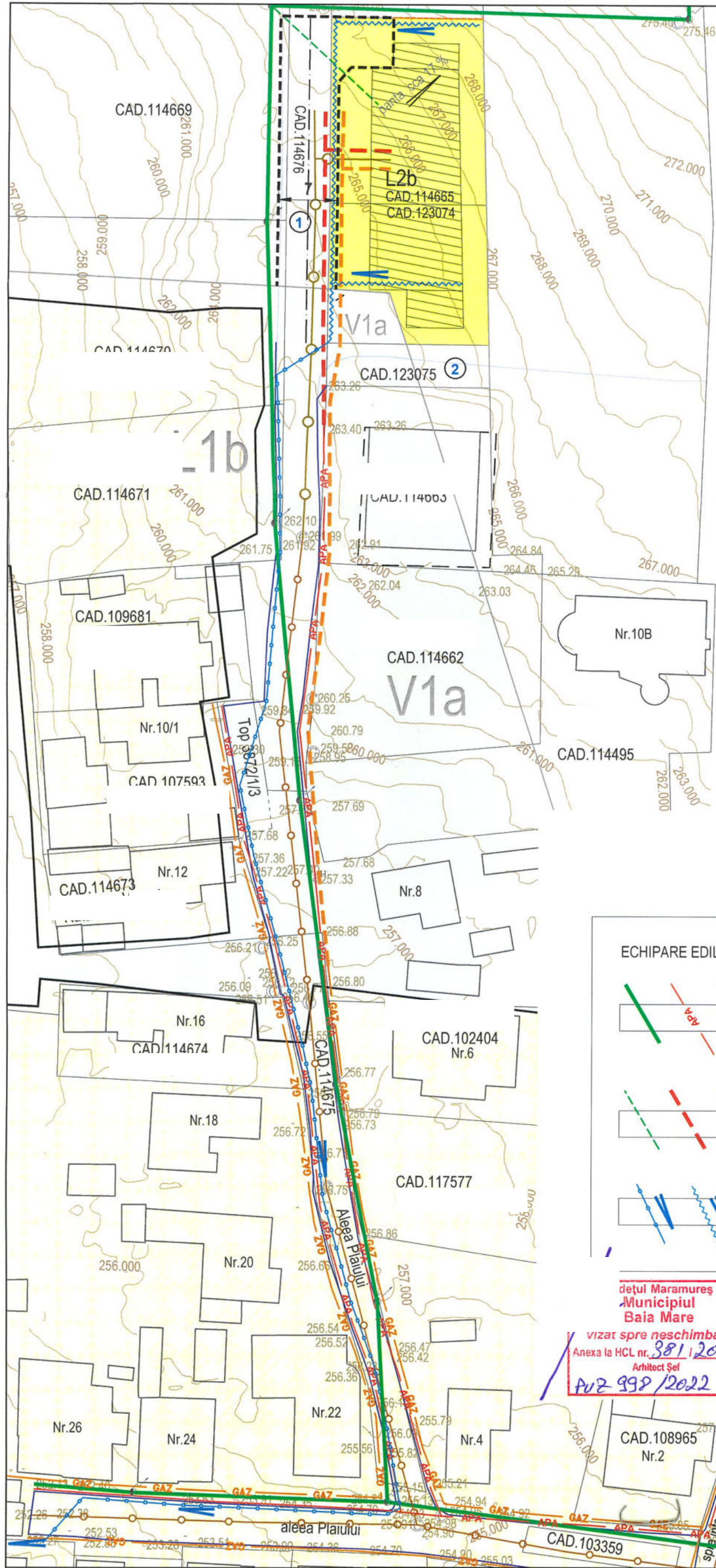
Exemplificare propusă :

- D+P+1** locuință propusă
RH = 7 m la cornișă
POT = 20 %
CUT = 0.6 mp
Grad de ocupare = 50 %
Spații verzi = 50 %
- gard propus
- platforma parcare în incintă 2 locuri
- platforme mineralizate (pietonale și acces auto)
- platforma deșeur menajere și deșeur selective în incinta proprie
- zone plantate propuse
- V1a** menținerea UTR V1a în intravilanul existent
106 mp
- Aleea Plaiului existentă și tronson propus modernizat cu platformă de întoarcere în zona parcelei inițiatorului PUZ



Județul Maramureș
 Municipiul
 Baia Mare
 Vizat spre neschimbare
 Anexa la HCL nr. 381 / 2022
 Arhitect Șef
 Puș 998 / 2022

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAI A MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală în Baia Mare, Aleea Plaiului nr. FN Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare		PROIECT NR 611 / 2020
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia	SCARA	AVIZE	
PROIECTAT	Arh.Strebeli Lavinia	1 : 500		
ÎNTOCMIT		DATA	DENUMIREA PLANSEI	PLANSĂ NR
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	2021	Exemplificare mobilare - plan	3c



Legenda :

- CAD.114511

limite cadastrale și numere cadastrale
- 1

tronson aleea Plaiului
propus pentru modernizare
- 2
- tronson cale de acces (de pământ) la parcela din
extravilan dinspre est

Unități teritoriale de referință conform PUG aprobat:

L1b

locuințe individuale în regim de construire izolat
cu P, P+mansardă

V1a

zona spațiilor plantate - parcuri, grădini
publice orașenești de cartier, scuaruri în
ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

Unități teritoriale de propuse prin prezentul PUZ:

L2b

subzona locuințelor individuale cu regim izolat de
construire situate pe versanți slab construiți
având înălțimea maximă S(D)+P,
S(D)+P+1(M), RH maxim = 7 m la cornișă,
Sminim parcela = 500 mp,
Front la stradă minim = 12 m
POT maxim = 20 %
CUT maxim = 0.4 mp ADC/mp pentru P, S(D)+P
și 0.6 mp ADC/mp pentru P+1, S(D)+P+1(M)
Grad de ocupare = 50 %
Spații verzi = 50 %

V1a

menținerea acestui UTR pe perioadă determinată
de timp conform variante prezentate în RLU

suprafața edificabilă propusă

ECHIPARE EDILITARĂ

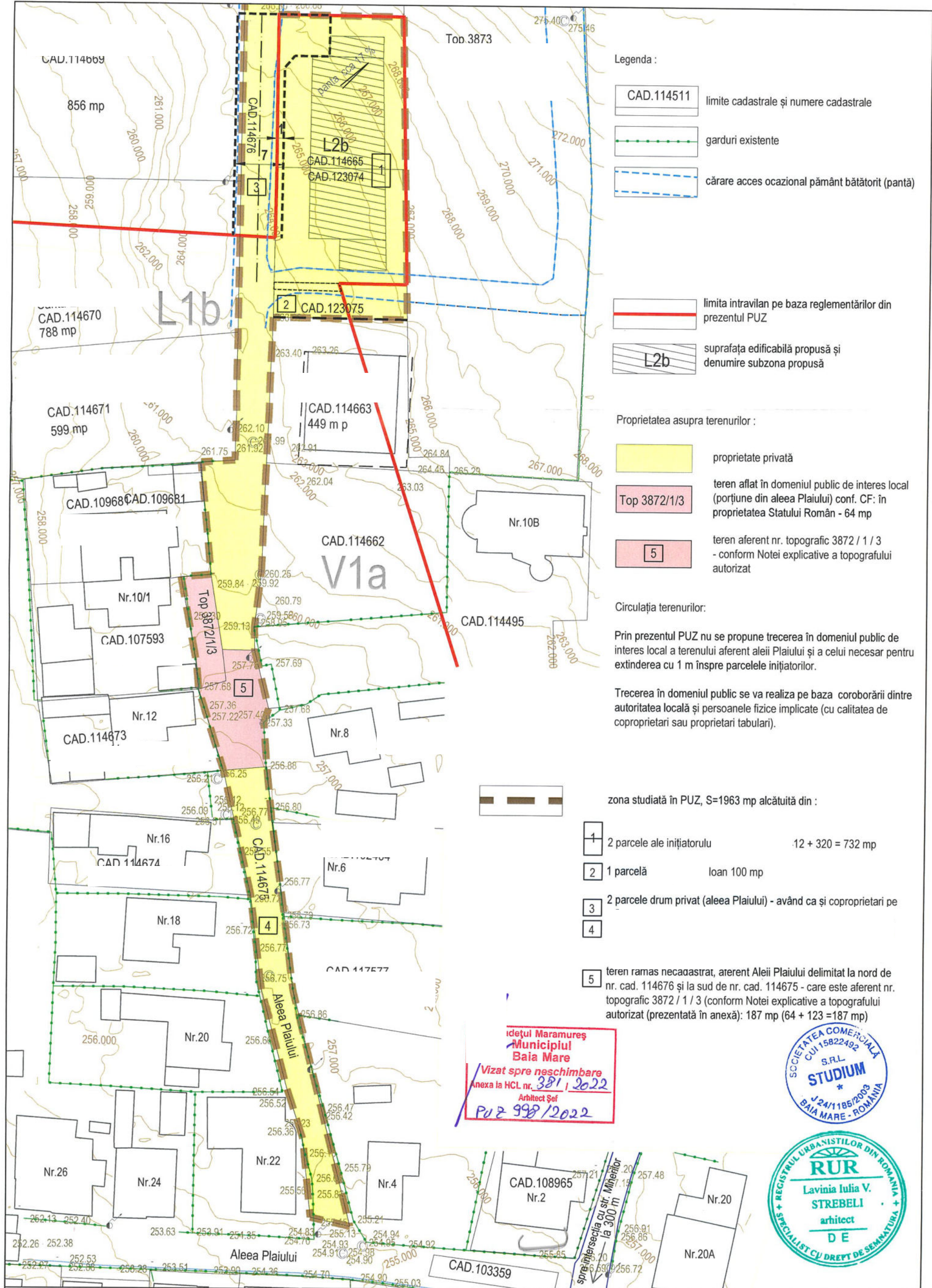
LEA 0.4 kv / alimentare cu apă /
canalizare menajeră / gaze naturale
(rețele stradale existente)

branșamente propuse, inclusiv extindere
rețea, după caz

rigolă carosabilă propusă de-a lungul Aleii
Plaiului și rigolă carosabilă propusă pe
tronsonul cu lățimea de 7 m

detul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 381 / 2022
Arhitect Șef
PUZ 998 / 2022

PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIAMARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală în Baia Mare, Aleea Plaiului nr. FN Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare		PROIECT NR 611 / 2020
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia	SCARA 1 : 500	AVIZE	
PROIECTAT	Arh.Strebeli Lavinia	DATA 2021	DENUMIREA PLANSEI Reglementări echipare edilitară	PLANSĂ NR 4
INTOCMIT				
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf			



Legenda :

- CAD.114511 limite cadastrale și numere cadastrale
- garduri existente
- cărare acces ocazional pământ bătătorit (pantă)

- limita intravilan pe baza reglementărilor din prezentul PUZ
- suprafața edificabilă propusă și denumire subzona propusă

Proprietatea asupra terenurilor :

- proprietate privată
- teren aflat în domeniul public de interes local (porțiune din aleea Plaiului) conf. CF: în proprietatea Statului Român - 64 mp
- teren aferent nr. topografic 3872 / 1 / 3 - conform Notei explicative a topografului autorizat

Circulația terenurilor:

Prin prezentul PUZ nu se propune trecerea în domeniul public de interes local a terenului aferent aleii Plaiului și a celui necesar pentru extinderea cu 1 m înspre parcelele inițiatorilor.

Trecerea în domeniul public se va realiza pe baza coroborării dintre autoritatea locală și persoanele fizice implicate (cu calitatea de coproprietari sau proprietari tabulari).

zona studiată în PUZ, S=1963 mp alcătuită din :

- 1 2 parcele ale inițiatorului 12 + 320 = 732 mp
- 2 1 parcelă loan 100 mp
- 3 2 parcele drum privat (aleea Plaiului) - având ca și coproprietari pe
- 4
- 5 teren ramas necadastrat, arerent Aleii Plaiului delimitat la nord de nr. cad. 114676 și la sud de nr. cad. 114675 - care este aferent nr. topografic 3872 / 1 / 3 (conform Notei explicative a topografului autorizat (prezentată în anexă): 187 mp (64 + 123 =187 mp)

Consiliul Municipal
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 381 / 2022
Arhitect Șef
PUZ 998 / 2022

SOCIETATEA COMERCIALĂ
CUI 15822492
S.R.L.
STUDIU
J 24/1185/2003
BAIA MARE - ROMANIA

RUR
Lavinia Iulia V.
STREBELI
arhitect
DE

PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Plan urbanistic zonal Introducere teren în intravilan pentru locuință individuală în Baia Mare, aleea Plaiului nr. FN Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare		PROIECT NR. 611 / 2020
SEF PROIECT	Arh. Strebela Lavinia	SCARA	1 : 500	AVIZE
PROIECTAT	Arh. Strebela Lavinia	DATA	2021	PLANSĂ NR. 5
INTOCMIT		DENUMIREA PLANSEI	Proprietatea asupra terenurilor	
REDACTAT	Teh. Strebela Wolf			



Județul Maramureș
 Municipiul
 Baia Mare
 Vizat spre neschimbare
 Anexa la HCL nr. 381 / 2022
 Arhitect Șef
Pu2 998/2022

SOCIETATEA COM.
 CUI 15823
 S.R.L.
 STUDIUM
 J 24/1198/2003
 BAIA MARE ROMANIA



eșul Maramureș
 Municipiul
 Baia Mare
 vizat spre neschimbare
 Anexa la HCL nr. 381 / 2022
 Arhitect Șef
 Puț 998 / 2022