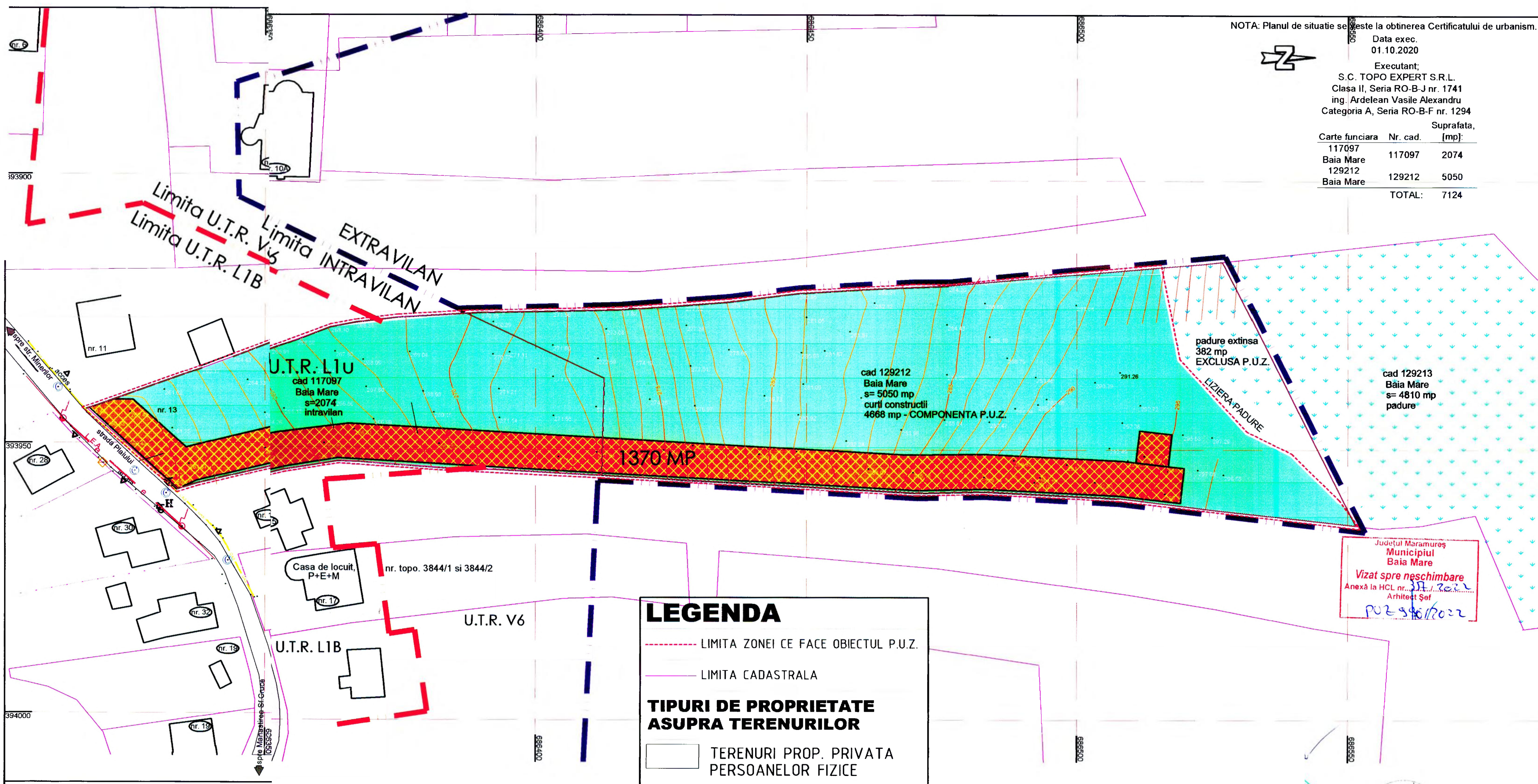


Data exec.
01.10.2020

Executant;
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata [mp]:
117097 Baia Mare	117097	2074
129212 Baia Mare	129212	5050
TOTAL:		7124



----- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

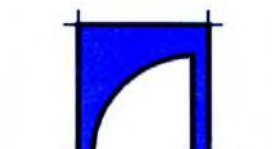
----- LIMITA CADASTRALA

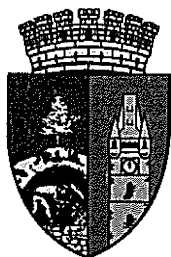
	TERENURI PROP. PRIVATA PERSOANELOR FIZICE
	TERENURI PROP. PUBLICA A UNIT. ADMINISTR. TERITORIALE CAI DE COMUNICATII
	TERENURI PROP. STATULUI

	TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PUBLICA A UNITATILOR ADMINISTRATIVTERITORIALE 1370 MP
	TERENURI CE SE TREC IN PROPRIETATE PRIVATA

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 317 / 2021
Arhitect Șef
POZ 996/2022



 AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA					Pr. nr. 1662 Faza: P.U.Z.	
	Verificator/ Expert	Referat/expertiza				
	S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com			Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BAIJA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM Beneficiar :		
Urbanist	arh. Gabriel M. FARIE		Scara	TIPUL DE PROPRIETATE CIRCULATIA TERENURILOR		Pl. U2A
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:500			
Proiectat			2021			



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR.357/2022

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de Imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului , inițiator:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 31 AUGUST 2022**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 382/2022;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.382/2022;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 23633 din 20.05.2022 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13, județul Maramureș, identificat prin CF nr.117097, și CF nr.117099, Baia Mare cu nr. CAD 117097 respectiv 117099, Proiect nr. 1622 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Gabriel Fărte
- Solicitarea doamnei _____ cu domiciliul în municipiul Baia Mare, _____ în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 23633 / 17.05.2022.

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. 5/29.03.2022;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 și L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13., județul Maramureș;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE:

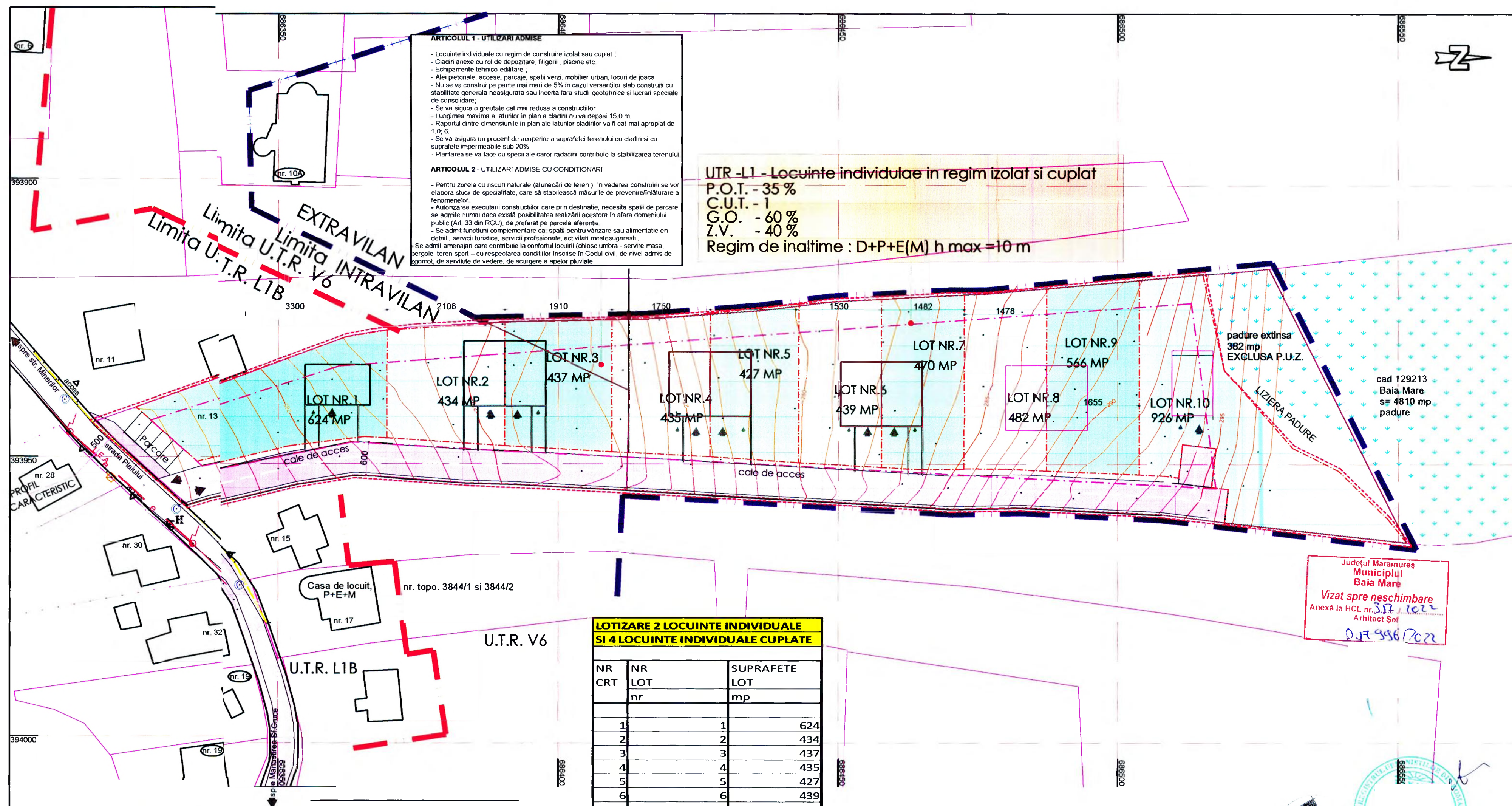
- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului județul Maramureș, identificat prin CF nr.117097, și CF nr.117099, Baia Mare cu nr. CAD117097 respectiv 117099, Proiect nr. 1622 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Gabriel Fărte, 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;
 - Serviciului 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	21
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	4



	Verificator/Expert	Referat/expertiza	Pr. nr.
	S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BA	1662 Faza: P.U.Z.
Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE	Scara 1:500	PI. U9
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA	2022	
Proiectat			

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat sau
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, filigori, piscine etc. cuplat;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier etc.
- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul urban, locuri de joacă
- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul urban, locuri de joacă
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cel puțin 1.0; 6.
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu
- Suprafețe impermeabile sub 20%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚII

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren) se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsuri de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație se admit numai dacă există posibilitatea realizării acestora în vederea construirii și a amenajării terenului.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație în detalii, servicii turistice, servicii profesionale, activități recreative sau alimentare în detalii.
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuitorilor (chioscuri, sugărești, pergole, teren sport - cu respectarea condițiilor înscrise în Codul de urbanism - servirea maselor, servirea de vedere, de scurgere a apelor pluviale etc.).

UTR - L1 - Locuinte individuale în regim izolat și cuplat

P.O.T. - 35 %

C.U.T. - 1

G.O. - 60 %

Z.V. - 40 %

Regim de înălțime : D+P+E(M) h max = 10 m

EXTRAVILAN
Limita U.T.R. V6
Limita U.T.R. L1B

LOCUINȚA
INDIVIDUALĂ
D+P+E(m)
h max 10m

LOCUINȚA
CUPLATĂ
D+P+E(m)
h max 10m

LOCUINȚA
CUPLATĂ
D+P+E(m)
h max 10m

LOCUINȚA
CUPLATĂ
D+P+E(m)
h max 10m

LOCUINȚA
CUPLATĂ
D+P+E(m)
h max 10m

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

cale de acces

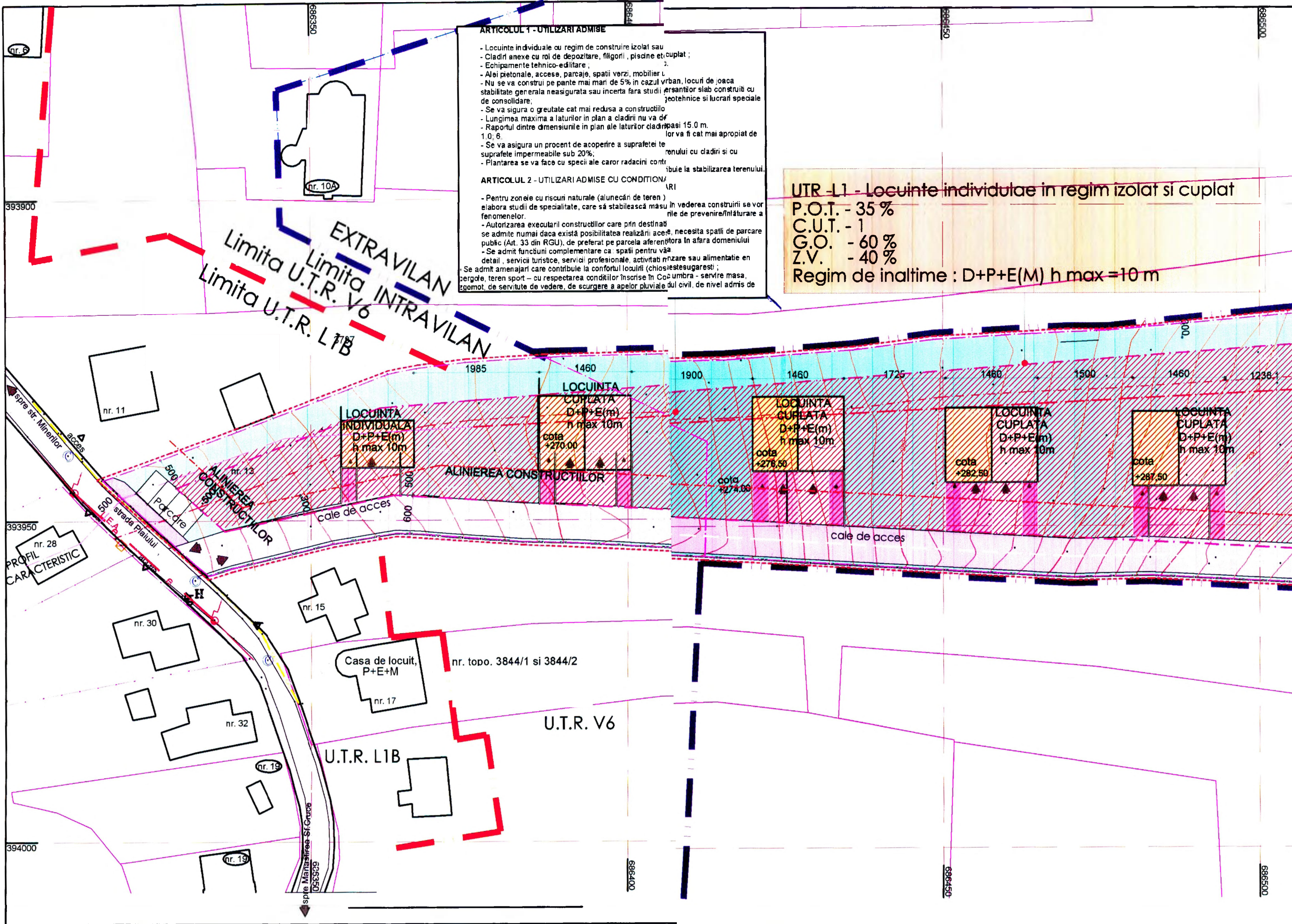
cale de acces

Casa de locuit,
P+E+M

nr. topo. 3844/1 și 3844/2

U.T.R. V6

U.T.R. L1B



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13,
iud. Maramures

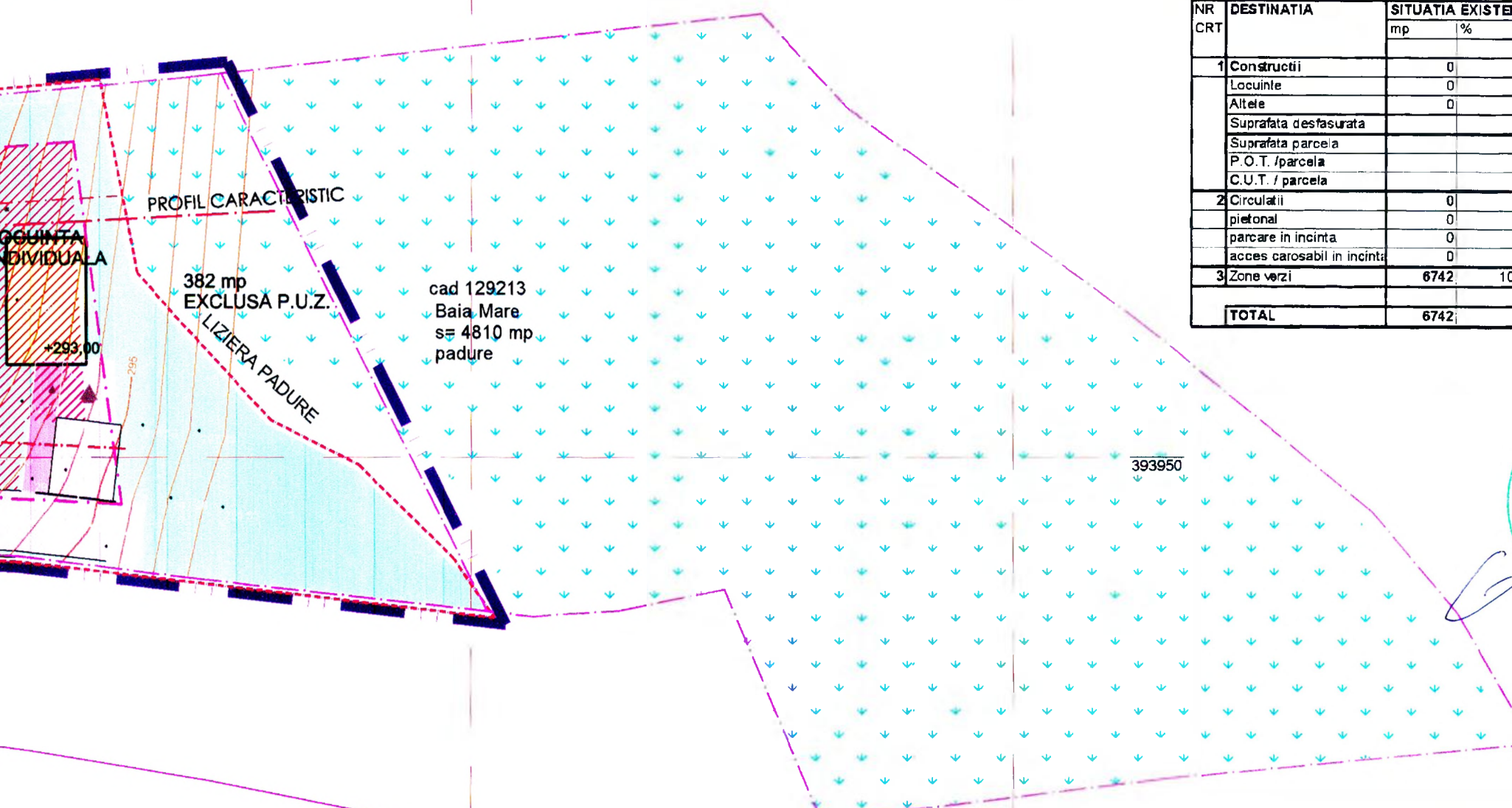
PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 351/2022
Arhitect Șef
P.UT 198/2022

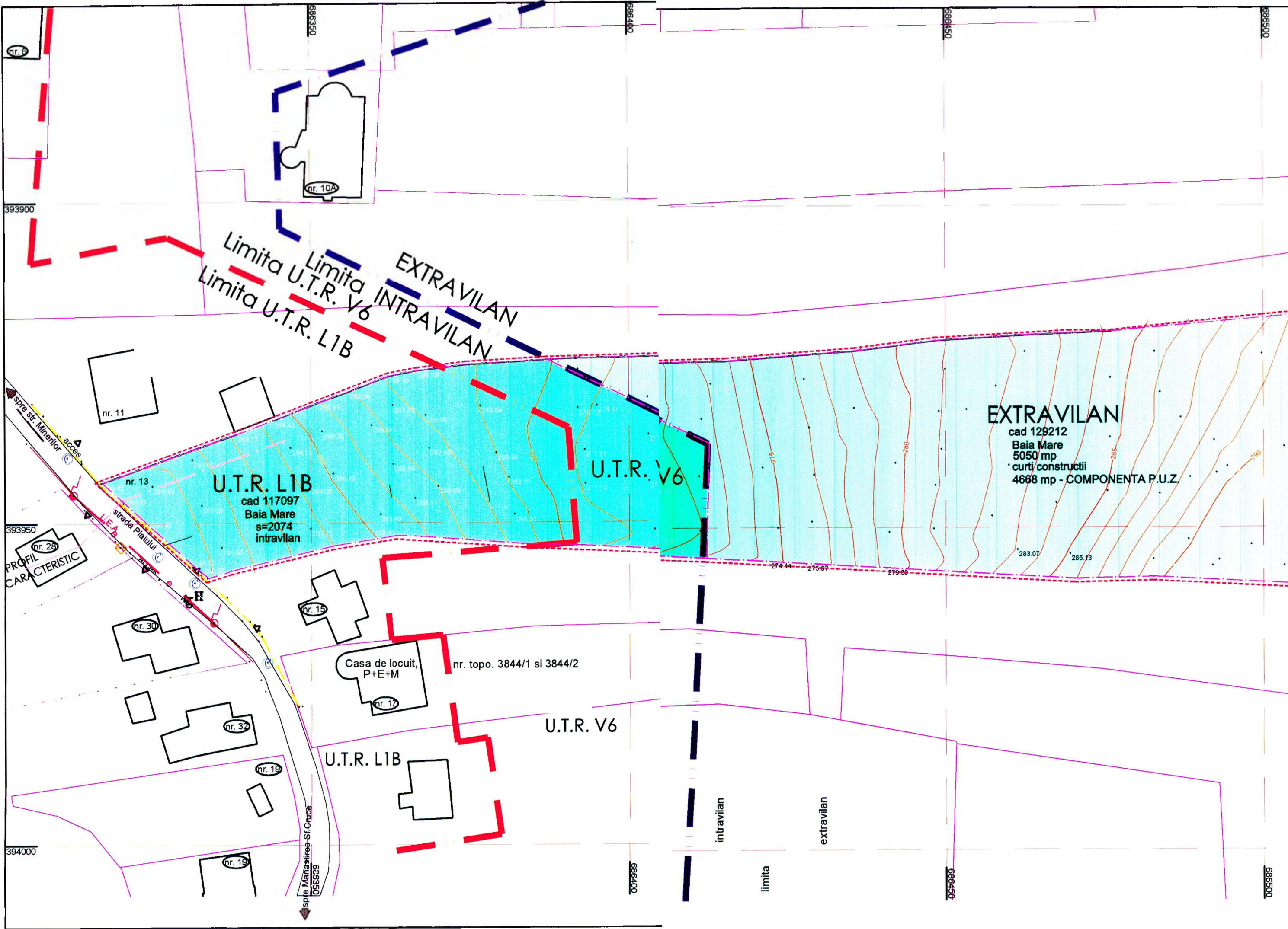
LEGENDA :

- Limita suprafeței de studiu
- Limita cadastrale existente
- Limita intravilan / extravilan
- Limita UTR
- CL - Construcție de locuință
- CIE - Construcție industrială
- Construcții existente
- Constr. existente in zona studiata
- Constr. propuse pt. desfiintare/demolare
- Suprafata edificabila
- Construcție propusa in suprafata edificabila
- Cai de comunicatie - str. Plaiului
- Cai de comunicatie - drum acces propus
- Cai de comunicatie - trotuar propus
- Platforme (parcare) propuse in zona stud.
- Echipare edilitara - platforma deseuri
- Zona verde in zona studiata
- Limitele imobilelor vecine
- Rețea de gaz supraterrană
- Stâlp beton
- Linie electrică aeriană
- Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
- Puncte pe conturul imobilului din intravilan
- Gard beton, plasa, lemn, gard viu
- Hidrant
- Fântână
- Stație
- Canal vizitare
- 35% - P.O.T. PROPUȘ
- 1 - C.U.T. PROPUȘ
- sens acces / direcție circulație
- RETEA GAZ METAN
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA
- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RIGOLE COLECTOARE PLUVIALE
- BAZIN RETENTIE PLUVIALE

BILANT TERITORIAL					
NR CRT	DESTINATIA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	0	0,0	1575	23,4
	Locuinte	0		1575	
	Altele	0		0	
	Suprafata desfasurata			4725	0,7
	Suprafata parcela			880	
	P.O.T. / parcela			220,00	25,0
	C.U.T. / parcela			660,00	0,75
2	Circulatii	0	0,0	2175,4	32,3
	pietonal	0		140,4	
	parcare in incinta	0		1010	
	acces carosabil in incinta	0		1025	
3	Zone verzi	6742	100,0	2991,6	44,4
TOTAL		6742	100	6742	100



						Pr. nr. 1662 Faza: P.U.Z.	
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza			
		S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BAI A MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA			
Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE		Scara	MOBILAREA ZONEI 4 LOCUINTE CUPLATE 2 LOCUINTE INDIVIDUALE		Pl. U5	
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:500				
Proiectat			2022				



Limita U.T.R. V6
Limita U.T.R. L1B
EXTRAVILAN
INTRAVILAN

U.T.R. L1B
cad 117097
Baia Mare
s=2074
intravilan

U.T.R. V6

EXTRAVILAN
cad 129212
Baia Mare
5050 mp
curti constructii
4668 mp - COMPONENTA P.U.Z.

Casa de locuit,
P+E+M
nr. topo. 3844/1 si 3844/2

U.T.R. V6

U.T.R. L1B

intravilan

extravilan

limita

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13,
jud. Maramures

PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

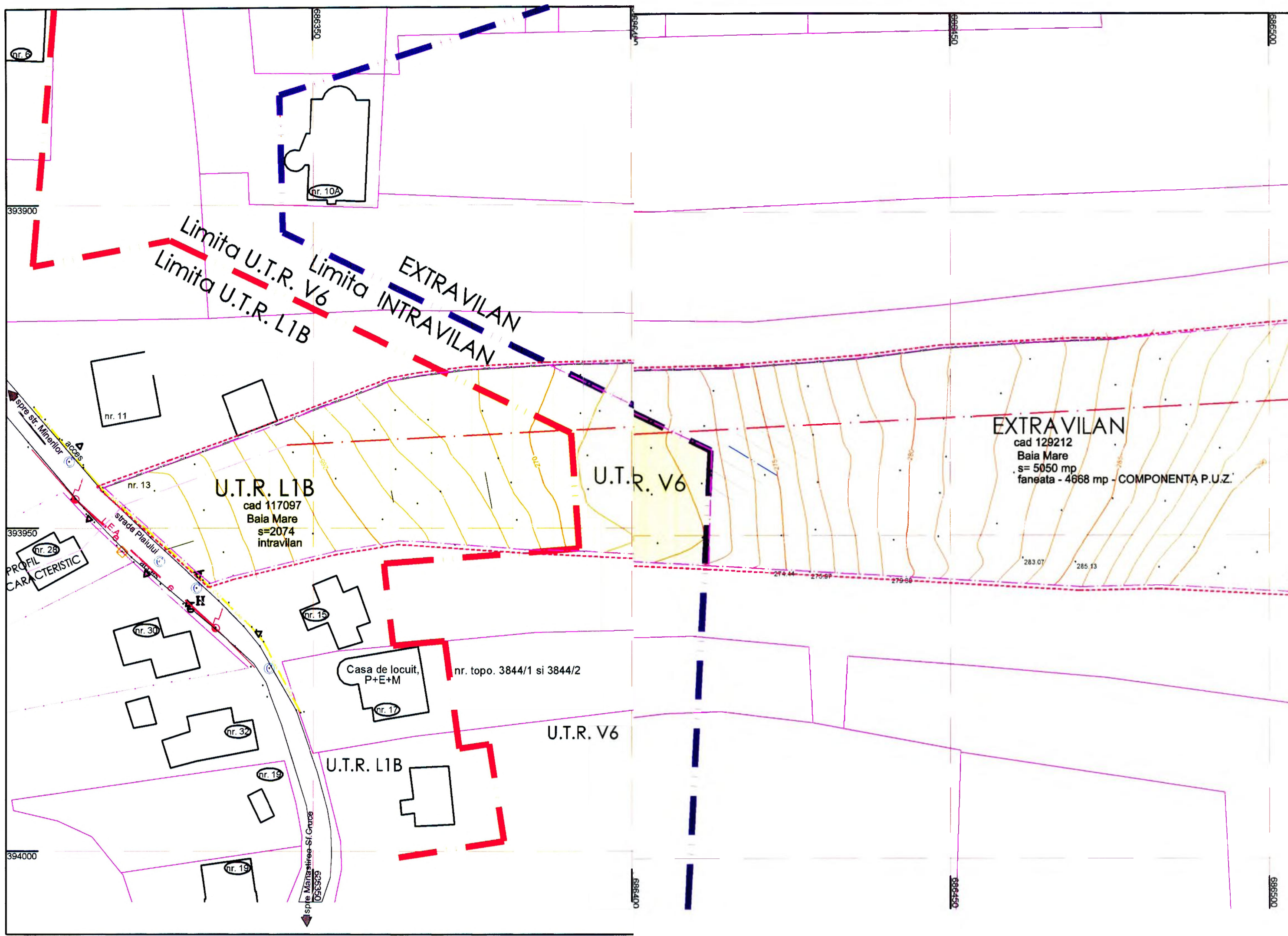
LEGENDA :

- ■ ■ ■ - Limita intravilan / extravilan
- ■ ■ ■ - Limita UTR
- — — — - Limita cadastrale existente
- — — — - Limita suprafetei de studiu
- CL - Construcție de locuință
- CIE - Construcție industrială
- — — — - Construcții existente
- — — — - Constr. existente in zona studiata
- — — — - Cai de comunicare - str. Plaiului
- — — — - Zona verde neamenajata in intravilan
- — — — - Zona verde neamenajata in extravilan
- — — — - Padure in extravilan
- — — — - Limitele imobilelor vecine
- — — — - Rețea de gaz supraterană
- — — — - Stâlp beton
- — — — - Linie electrică aeriană
- 160.31 - Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
- 1, 2, 3, 4 - Puncte pe conturul imobilului din intravilan
- — — — - Gard beton, plasa, lemn, gard viu
- — — — - Hidrant
- — — — - Fântână
- — — — - Stație
- — — — - Canal vizitare
- 0 % - P.O.T. existent in zona studiata
- 0,00 - C.U.T. existent in zona studiata
- — — — - sens acces / directie circulatie
- — — — - RETEA GAZ METAN
- e — — — — - RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c — — — — - RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a — — — — - RETEA ALIMENTARE CU APA

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 32/2012
Arhitect Șef
PUZ 986/17072

						Pr. nr. 1662
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza		
S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BAI A MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM _____				Faza: P.U.Z.
Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE		Scara	SITUATIA EXISTENTA PE SUPPORT TOPO ACTUAL		Pl. U1
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:500			
Proiectat		2021				

SITUATIA EXISTENTA PE
SUPPORT TOPO ACTUAL



Limita U.T.R. V6
Limita U.T.R. L1B
EXTRAVILAN
Limita INTRAVILAN

U.T.R. L1B
cad 117097
Baia Mare
s=2074
intravilan

U.T.R. V6

EXTRAVILAN
cad 129212
Baia Mare
s= 5050 mp
faneata - 4668 mp - COMPONENTA P.U.Z.

Casa de locuit,
P+E+M
nr. topo. 3844/1 si 3844/2

U.T.R. V6

U.T.R. L1B

PLAN DE SITUATIE

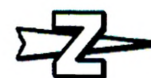
Scara 1:500

Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13,
jud. Maramures

PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- ■ ■ - Limita intravilan / extravilan
- ■ ■ - Limita UTR
- - Limita suprafetei de studiu
- - Limita cadastrale existente
- CL - Construcție de locuință
- CIE - Construcție Industrială
- - Construcții existente
- - Constr. existente in zona studiata
- - Cai de comunicare - str. Plaiului
- - Proprietatea persoanelor fizice intravilan
- - Proprietatea persoanelor fizice extravilan
- - Proprietatea Statului Roman
- - Limitele Imobilelor vecine
- - Rețea de gaz supraterană
- - Stâlp beton
- - Linie electrică aeriană
- 160.31 - Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
- 1, 2, 3, 4 - Puncte pe conturul imobilului din Intravilan
- - Gard beton, plasa, lemn, gard viu
- ⊕ - Hidrant
- ⊕ - Fântână
- ⊕ - Stație
- ⊕ - Canal vizitare
- 0% - P.O.T. existent in zona studiata
- 0,00 - C.U.T. existent in zona studiata
- ◀ - sens acces / directie circulatie
- RETEA GAZ METAN
- e --- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c --- RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a --- RETEA ALIMENTARE CU APA



393900

TIPUL DE PROPRIETATE									
NR. CRT.	PROPRIETAR	numar CADASTRAL	TEREN	SUPRAFATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA			SUPRAF. CONSTR.	P.O.T. EXIST.
					curti constr.	faneata	padure		
				mp	mp	mp	mp	mp	%
1	SUBA AGNETA	117097	Intravilan	2074	2074				0
2	SUBA AGNETA	129212	extravilan	5050		4668	382	0	0.00
		129213					4810	0	0.00
TOTAL SUPRAFATA				7124	2074	4668	5192	0	0.00
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA						8742			

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 37/2012
Arhitect Șel
2012.08.27

393950

PROFIL CARACTERISTIC

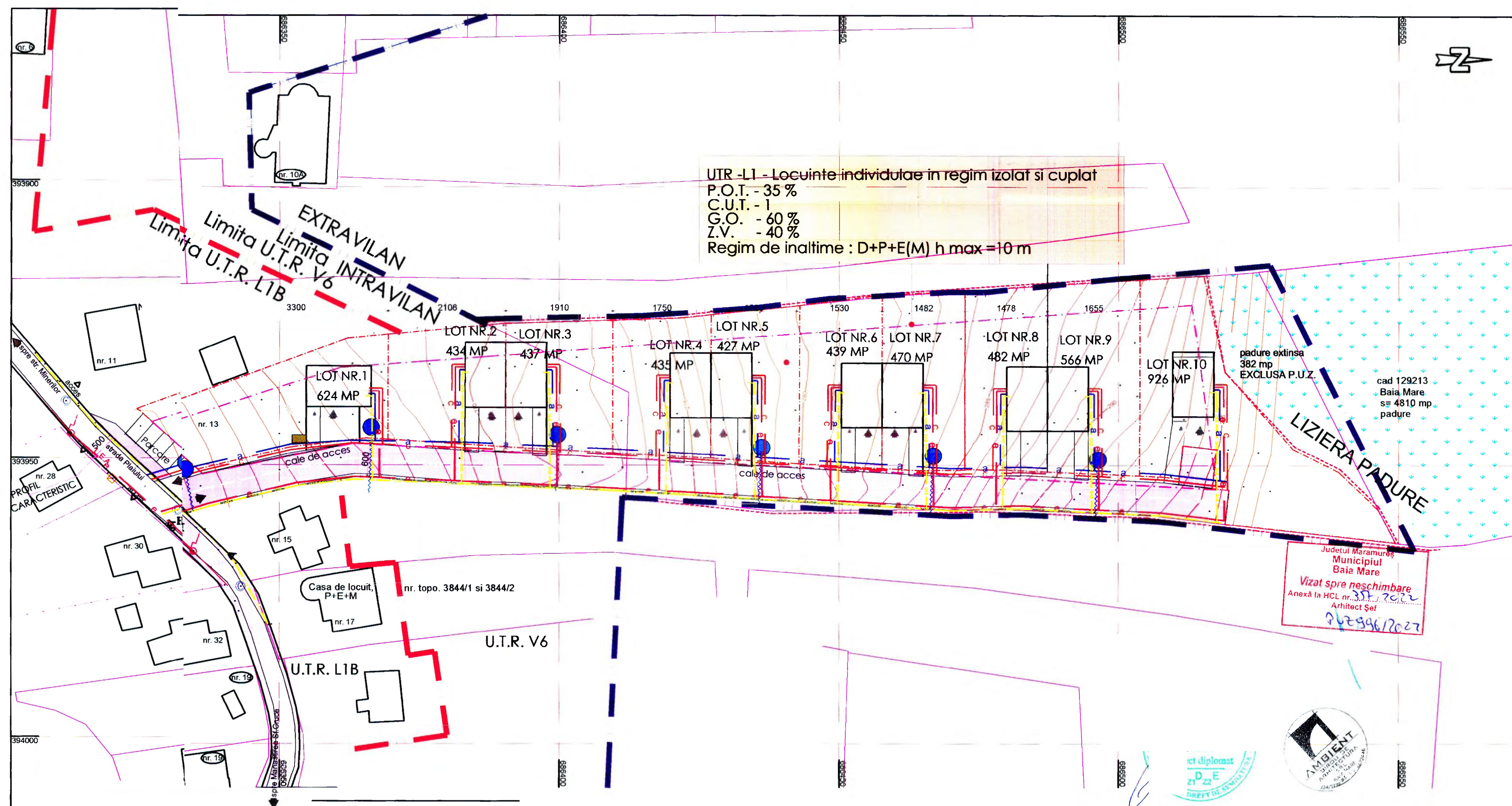
padure extinsa
peste faneata
382 mp
EXCLUSA P.U.Z.

cad 129213
Baia Mare
s= 4810 mp
padure

LIZIERA PADURE



		Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1662 Faza: P.U.Z.
		S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel.: 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa: BAIA MARE str. Plaiului nr. 13 Jud. MM Beneficiar	
Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE	Scara 1:500 2021	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI EXISTENT	PI. U2
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA			
Proiectat				

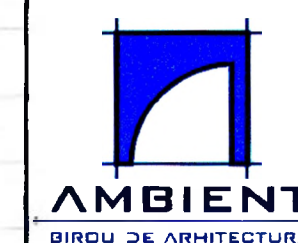


LEGENDA :

- Limita suprafeței de studiu
- Limita cadastrale existente
- Limita intravilan / extravilan
- Limita UTR
- CL - Construcție de locuință
- CIE - Construcție industrială
- Construcții existente
- Constr. existente in zona studiata
- Constr. propuse pt. desfiintare/demolare

- Suprafata edificabila
- Construcție propusa in suprafata edificabila
- Cai de comunicatie - str. Plaiului
- Cai de comunicatie - drum acces propus
- Cai de comunicatie - trotuar propus
- Platforme (parcare) propuse in zona stud.
- Echipare edilitara - platforma deseuri
- Zona verde in zona studiata
- Limitele imobilelor vecine
- Rețea de gaz supraterană
- Stâlp beton
- Linie electrică aeriană
- Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
- Puncte pe conturul imobilului din intravilan

- Gard beton ,plasa , lemn , gard viu
- Hidrant
- Fântână
- Stație
- Canal vizitare
- P.O.T. PROPUȘ
- C.U.T. PROPUȘ
- sens acces / directie circulatie
- RETEA GAZ METAN
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA
- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RIGOLE COLECTOARE PLUVIALE
- BAZIN RETENTIE PLUVIALE



Urbanist
Proiectat
Proiectat

Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1662
S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/C/57 tel.: 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DE DESTINAȚIE din UTR V6 și L1b în UTR L3 - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa: BAI A MARE str. Plaiului nr. 13 Jud. MM	Faza: P.U.Z.
Beneficiar	Beneficiar	PI. U4
Scara 1:500 2021	REGLEMENTARI EDILITARE PROPUSE	

SUBA AGNETA ECATERINA

 - Limita suprafeței de studiu
 - Limita cadastrale existente
 - Limita intravilan / extravilan
 - Limita UTR
CL
 - Construcție de locuință
CIE
 - Construcție industrială
 - Construcții existente
 - Constr. existente în zona studiată
 - Constr. propuse pt. desființare/demolare
 - Suprafața edificabilă
 - Construcție propusă în suprafața edificabilă
 - Cai de comunicație - str. Plaiului
 - Cai de comunicație - drum acces propus
 - Supralărgire strada Plaiului
 - Cai de comunicație - trotuar propus
 - Platforme (parcări) propuse în zona stud.
 - Echipare edilitare - platforma deseuri
 - Zona verde în zona studiată
 - Limitele imobilelor vecine
 - Rețea de gaz supratrană
 - Stâlp beton
 - Linie electrică aeriană
 - Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
 - Puncte pe conturul imobilului din intravilan
 - Gard beton, plasa, lemn, gard viu
 - Hidrant
 - Fântână
 - Stație
 - Canal vizitare
35%
 - P.O.T. PROPUȘ
 - C.U.T. PROPUȘ
 - sens acces / direcție circulație
 - RETEA GAZ METAN
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA CANALIZARE MENAJERA
 - RETEA ALIMENTARE CU APA

BILANT TERITORIAL					
NR CRT	DESTINATIA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNEREA	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	0	0,0	1575	23,4
	Locuinte	0		1575	
	Altele	0		0	
	Suprafata desfasurata			4725	0,7
	Suprafata parcela			880	
	P.O.T./parcela			220 00	25,0
	C.U.T./parcela			680 00	0,75
2	Circulatii	0	0,0	2175,4	32,3
	pedestri	0		140,4	
	parcare in incinta	0		1010	
	acces carosabil in incinta	0		1025	
3	Zone verzi	6742	100,0	2891,6	44,4
	TOTAL	6742	100	6742	100

UTR -L1 - Locuinte individualae in regim izolat sau cuplat
P.O.T. - 35 %
C.U.T. - 1
G.O. - 60 %
Z.V. - 40 %
Regim de inaltime : D+P+E(M) h max =10 m

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuiente individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, filigoni, piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Ale pietonale, accese, paraje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă
- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților elab construiți cu stabilitate generală neagrăuită sau încerta fard studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare.
- Se va sigura o greutate cat mai redusă a construiilor
- Lungimea maxima a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0 / 6.
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;
- Plântarea se va face cu specii ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII NARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren) , în vederea construiilor se vor elabura studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înfruntare a fenomenelor
- În vederea executării construiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Subiect afnii complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentare în detalii , servicii turistice, servicii profesionale, activități mestestegăresci ;
- Se admite amenajări care contribuie la confortul locuitorilor (chiosc umbră - servise masă, berbere, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale



 AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA						Pr. nr. 1662 Faza: P.U.Z.	
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza			
		S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel.: 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BAIJA MARE str.Plaului nr.13 Jud. MM			
Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE		Scara	REGLEMENTARI URBANISTICE		Pl. U3	
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:500				
Proiectat			2021				

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



REGULAMENT

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN UTR L1
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU
CUPLAT**

Baia Mare str. Plaiului | Jud. Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Baia Mare str. N. Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures

Tel: 0745.925.045

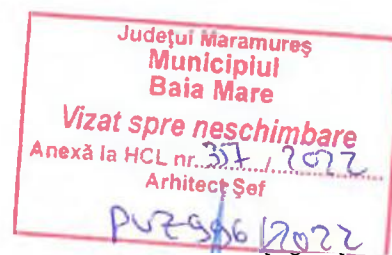
E-mail: ambient.mm@gmail.com

Beneficiarul lucrării:

Jud. Maramures

Numar proiect : 1662/2020

Data elaborarii. 2020



U.T.R. : L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU IZOLAT SI CUPLAT

- Tipologia locuintelor existente in proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe gospodaresti .
- În prezent se remarcă existenta caselor traditionale care respectă principiile generale ale casei , însa dupa 1950 si mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influente urbane. ,

[Type text]

- c) Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă.
- d) Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe există peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
- e) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.
Restricții impuse :
- f) Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări

orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

- parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții :
- parcela are suprafața minimă de **400 mp** și un front de **12 m** cu acces de minim **4,0 m**.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim **4,0 m**.
- parcelarea maximă posibilă este destinată pentru 2 locuințe individuale (lot nr. 1 și nr. 10) și 4 locuințe cuplate (lot nr. 2-3-4-5-6-7-8-9) .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul de la strada Plaiului la o distanță de minim **12 metri**.
- Clădirile se vor alinia fața de calea de acces propusă la o distanță de **2,5 m** (parcela nr 1 situată la strada Plaiului) și **5 m** ;

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage fața de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt fața de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** cu condiția ca distanța până la următoarea clădire să fie **15 m** .
- clădirile se vor retrage fața de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

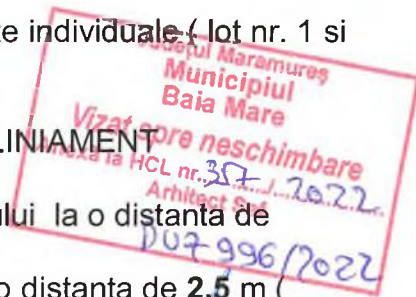
- clădirile vor respecta între ele distanțe de **15 metri** sau se pot cupla prin alipire dar să nu depășească suprafața de **225 mp** cu laturi maxime de **15 m** .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate .

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile în interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;



[Type text]

- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : **D+P+E(m)**

Se considera inaltimea unui nivel conventional de **3 m**.

Inaltimea maxima adimisa la cornisă : **10 m** se va calcula de la fatada din aval unde inaltimea demisolului este mai mare .

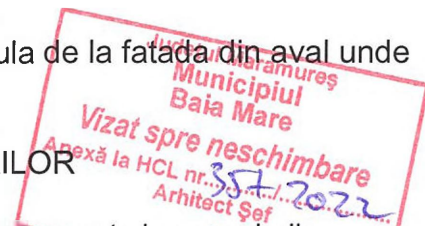
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 .

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate ;
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
- se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica , tigla de beton sau tigla metalica de culoare caramiziu , maro sau gri inchis/negru .
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn , sticla sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
- ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu bariera termica alb sau imitatie lemn ;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexa, cât și pentru celelalte elemente.
- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor cf regulamentului ;
- In cazul acoperisurilor cu sarpanta atat panta cat si materialul invelitorii va fi unitara la toate obiectivele propuse . Daca este adoptata varianta de acoperis in patru pante sau doua pante cu apele nord-sud sau est-vest sau o singura panta – atunci toate obiectivele cu sarpanta vor avea aceeasi tratare .
- unghiul minim pentru constructiile cu sarpanta va fi de 30 grade .

Structura, inchiderile si finisajele :

- Structura va fi din materiale durabile :beton , beton armat , metal sau lemn tratat ;
- Inchiderile perimetrare se vor efectua din materiale durabile si anume :



[Type text]

- zidarie de caramida , BCA , beton ;
 - panouri mari de lemn ;
 - pereti cortina ;
 - fatade ventilate - placate cu aluminiu compozit sau gresii ;
- Conditia de satisfacere a cerintelor obligatorii din punct de vedere termic ;
- Finisajele exterioare :
- Tencuieli decorative siliconice ;
 - Zugraveli colorate conform codurilor ce culoare anexate cu proportia :
 - de alb dominant peste 50% ;
 - pastelat maxim 25 % ;
 - accente maxim 10 %
 - Tamplariile vor fi din :
 - Lemn stratificat tratat natur ;
 - Profile aluminiu cu bariera termica , PVC armat – alb , gri deschis , imitatie lemn sau colorat pastelat ;
 - Geamurile vor fi stratificate cu posibilitati de protectie UV etc – intezise oglindirile ;
 - Invelitori :
 - Tip terasa necirculabila ;
 - Terasa circulabila ;
 - Terasa inierbate ;
 - Tip sarpanta cu 1-2-3-4 ape ;

Materiale :

 - Tigla ceramica ;
 - Tigle de beton ;
 - Tigle metalice ;
 - Tabla faltuite ;
 - Sindrile bituminoase ;

Culori :

 - ceramica – natur sau apropiat ;
 - beton – siena naturala – umbra arsa ;
 - metalice – gri deschis – gri inchis ;
 - Sindrile bituminoase – siena naturala – umbra arsa – rosu englez ;

In cazul adoptarii variantei de sarpanta cu acoperis terasa sau cu acoperis tip sarpanta (1-2-3-4 pante) la primul obiectiv autorizat atunci solutia adoptata va fi obligatorie la toate obiectivele .



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice existente in zona .
- noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin rigole transversale fata de calea de acces propusa spre bazine de retentie ape pluviale dispuse la fiecare platforma de parcela .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- Deseurile menajere se colecteaza in tomberoane ecologice cu preselectare pe tipuri de deseu : metal , plastic , hartie/carton ,sticla , menajer . Tomberoanele vor fi amplasate la fiecare parcela ;

[Type text]

- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi plantate
- se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi spre strada Plaiului de maxim **2,00** m înălțime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu ;
- împrejuririle perimetrice zonei studiate pot fi opace și de maxim **2,00** m înălțime ;
- între parcelele din interiorul zonei studiate sunt admise împrejuriri laterale doar din gard viu de înălțime medie – maxim 1,5 m ;
- sunt interzise împrejuriri spre calea de acces pentru a asigura posibilitatea de virare-întoarcere a autoturismelor sau a autovehiculelor în caz de necesitate sau aflate accidental sau sporadic în zonă ;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = **35%**,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = **1**

Sef proiect :
Arh. Matei Gabriel **LEARTE**



Intocmit :
c.arh. Ovidiu CIORNA

