



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.133/2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada 22 Decembrie, nr. 3, inițiator: S.C. ALPADRINA S.R.L.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 27 APRILIE 2023**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către domnul Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.164/2023;
- Referatul de aprobare al domnului Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.164/2023;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 3143 din 31.01.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada 22 Decembrie, nr. 3, identificat prin CF. nr 113097 Baia Mare, nr.CAD.113097, proiect nr. 22/2022, elaborator: S.C. 9OPȚIUNE S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ȘTEFAN PASKUCZ, inițiator: S.C. ALPADRINA S.R.L.
- Solicitarea S.C. ALPADRINA S.R.L. cu sediul în municipiul Baia Mare, strada Cuza Vodă , nr.8, ap. 12, înregistrată la nr. 3143 din 25.01.2023.

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că, informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 25 din 29.12.2022;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada 22 Decembrie, nr. 3, identificate prin CF. Nr 113097 Baia Mare, nr.CAD.113097, proiect nr. 22/2022;
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada 22 Decembrie, nr. 3, identificat prin CF. Nr 113097 Baia Mare, nr.CAD.113097, proiect nr. 22/2022, elaborator: S.C. 9OPȚIUNE S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ȘTEFAN PASKUCZ, inițiatore: S.C. ALPADRINA S.R.L., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Domnul Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef;
 - S.C. ALPADRINA S.R.L., Baia Mare, strada Cuza Vodă , nr.8, ap. 12, jud. Maramureș;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Pap Zsolt Istvan
Președinte de ședință



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

Total consilieri	
Prezenți	
Pentru	
Impotrivă	-
Abțineri	1

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**

LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România

Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare

HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare

LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**

ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**

LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**

ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*)** - **REPUBLICARE**

LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**

CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (**Legea nr. 46/2008**) - **Republicare**

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**

LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice

LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

Legea apelor nr. 107/1996

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**

HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății

Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

**Municipiul
Baia Mare**

Vizat spre neschimbare

Anexă la HCL nr. 123/2023
Arhitect Șef

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Zona centrală din imediata vecinătate a zonei istorice cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu cu cerințe speciale pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar** în prezentul PUZ.

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

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

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament este delimitată de:

- Str. 22 DECEMBRIE – la nord,
- Str. ROMANA – la sud,
- Str. AVRAM IANCU – la vest,
- Str. V. ALECSANDRI – la est.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, elaborat de către SC ARHITEXT INTELTEXT SRL - aprobat prin H.C.L. 349/1999
2. P.U.Z. - "RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIAMARE" - str. Avram Iancu nr 12 - nr. 934/2019, aprobat prin HCL nr.447/2019
3. P.U.Z. PIAȚA IZVOARELOR - nr. 861/2015, aprobat prin HCL nr. 406/2015

Județul Maramureș
**Municipiul
Baia Mare**
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 133 din 2023
Arhitect Șef

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă.
- organizarea circulațiilor – auto, pietonale astfel încât să permită accesul / ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului.
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT)
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural - urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- menționarea obiectivelor de utilitate publică.

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA**

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

CA3_L - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)

**CA3_M - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe
e arterele principale de circulație**

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 133/2023
Arhitect Șef
PuZ 1009/27.05.2023

CA3_L - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuire individuală și colectivă cu până la 12 apartamente
- parcaje la sol, demisol și subsol pentru autoturisme
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

• ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conversi pentru spațiile de la parter cu funcțiuni ce nu sunt producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, birouri ale unor profesii liberale etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus **dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.**
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea întregului parter aparținând clădirii.
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- se admite mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu condiția asigurării locurilor de parcare – 2 locuri/apartament astfel încât spațiile verzi aferente blocurilor existente să nu fie afectate.
- se admit copertine, filigorii amplasate în afara zonei edificabile, dacă acestea nu depășesc înălțimea gardului, respectiv sunt amplasate pe teren cu respectarea Codului Civil

• ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- orice altă funcțiune în afara de cele menționate la art. 1 și art. 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necolectată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizitat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 133/2023
Arhitect Șef

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se recomandă menținerea parcellarului existent, evitarea subîmpărțirilor. Se acceptă comasarea a cel mult a 2 parcele între ele;
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

• ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirilor noi se vor alinia la
 - **3,50 m** față de strada Avram Iancu
 - **3,50 m** față de strada Romana

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

- clădirile noi se pot construi doar în regim izolat și cuplat
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei astfel încât vor respecta normele de însorire prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- clădirile cuplate propuse cu fațada principală la stradă sau cele existente vor avea o adâncime de max **15,0 m** pe limita laterală comună, respectiv vor fi retrase față de cealaltă limită laterală cu minim **3,0 m**
- clădirile amplasate în interiorul parcelei vor fi amplasate astfel încât distanța minimă până la limita de proprietate să fie egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,0m, în caz contrar se pot amplasa doar cu acordul notarial al vecinului și respectând prevederile Codului Civil
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două unități teritoriale de referință;
- se pot construi pe limita de proprietate construcții care nu depășesc înălțimea gardului - de tipul umbrar sau adăposturi pentru uneltele de întreținere a zonei verzi

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

- distanța dintre construcții va fi de minim 6,0m;

• ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil de 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private având carosabilul cu lățimea minimă de 4,0m;
- în cazul în care, perimetral circulației publice sunt amenajate parcări auto, iar accesul pe teren se face traversând parcare, aceste locuri de parcare se vor transforma în acces – cu lățime 6,00m fără a restricționa sau condiționa drepturile private;

Județul Maramureș
**Municipiul
Baia Mare**
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 133 / 2023
Arhitect Șef
P 43 1008 / 27.03.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

• **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public;
- pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi regulamentul aprobat prin **H.C.L. 104 / 2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, modificat și completat cu HCL nr.59/2022**
- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje **nu este acceptată**;

• **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă admisibilă la cornișă/atic este de **12,00 metri (S(D)+P+2E)**; se admite suplimentarea cu nivele a clădirilor cu regim de înălțime mai mică de P+2E

• **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

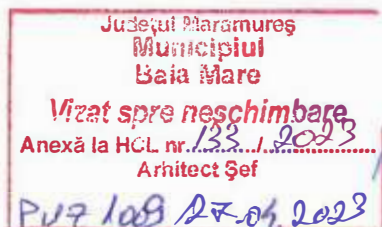
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor ondulate, a plăcilor bituminoase, a tablei strălucitoare de aluminiu și a tablei care imită țigla ceramică pentru acoperirea clădirilor;
- se interzice folosirea materialelor plastice și de tablă care imită pe cele naturale;
- în cazul supraetajărilor, acestea vor avea o arhitectură contemporană, nu se admit acoperișuri istoriciste de tip baroc. Se recomandă obținerea avizului de la **Comisia de Dezvoltare Urbană**
- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu **Regulamentul de Publicitate**.
- extinderile se vor armoniza cu volumul clădirii din care face parte.

• **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

• **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

• **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- fiind zone de locuire individuală, colectivă mică , se recomandă împrejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,2 m** cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri transparente dublate cu gard viu având o înălțime maximă **2,2 m**;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **70 %**

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

- CUT maxim pentru înălțimi S(D)+P+2E= **2,2 mp ADC /mp teren**



CA3_M - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație (str. 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor, str. V. Alecsandri)

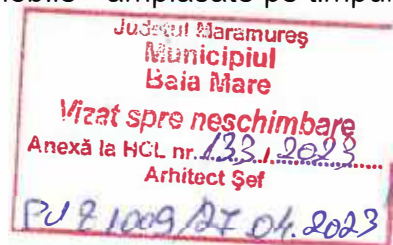
SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuire individuală, colectivă;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- parcuri subterane și multietajate, parcuri la sol;
- locuințe colective cu parter comercial adecvat zonei centrale și protejate cu atractivitate ridicată pentru public din punct de vedere turistic
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni pentru cultură, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- birouri, spații administrative, sedii ale unor firme;

• ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelele superioare;
 - locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul imobilelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, **astfel încât soluția de acces să nu influențeze negativ estetica fațadei, fără a afecta circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.**
- lucrări ample de remodelare a fațadelor pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea întregului parter aparținând clădirii.
 - se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă (wc publice mobile - amplasate pe timpul executării lucrărilor de construire);



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

• **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- orice funcțiune alta decât cele înscrise la art. 1 și art. 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile comune/publice și a construcțiilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- inserția garajelor individuale sau a bateriilor de garaje nu este permisă.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- se recomandă menținerea parcellarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului anterior.
- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **350 mp** cu un front la stradă de **15,0 m** în cazul fronturilor continue și **18,0 m** în cazul fronturilor discontinue; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă sau mai mare;

• **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- **spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor**

- clădirile noi propuse se vor amplasa pe **aliniamentul existent**
- clădirile noi propuse se vor construi doar în regim înșiruit, cu respectarea normelor în vigoare

- **spre strada 22 Decembrie**

- clădirile noi propuse se vor alinia la **4,0 m** față de aliniamentul existent, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, retragerea fiind necesară unei viitoare lărgiri a străzii, respectiv a creării unui spațiu pietonal adecvat.
- nu se acceptă retrageri față de noua aliniere propusă;
- clădirile noi propuse se vor construi în regim înșiruit, excepție clădirea de pe strada 22 Decembrie nr 7, care își va păstra retragerea existentă;

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

- **spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor**

- clădirile se vor construi doar în regim înșiruit cu respectarea normelor în vigoare
- clădirile noi propuse se pot construi înșiruit pe o adâncime de maxim 15m de la aliniament. Corpurile de clădire dispuse pe limitele laterale ale parcelei având fațada principală pe aliniament, pot avea o adâncime maximă de 25,0m de la aliniament, doar dacă corpul de clădire cuprins între 15,0m și 25,0m va avea o retragere față de limita laterală opusă de minim 6,0m; Corpurile de clădire având adâncimea de 25,0m de pe două parcele adiacente se vor amplasa întotdeauna pe aceeași limită laterală

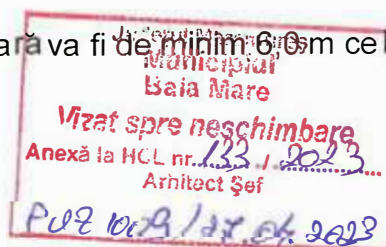


PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- clădirile noi propuse amplasate în interiorul parcelei, fără a avea fațadă la strada principală, vor respecta următoarele retrageri:
 - retrageri laterale minim 3,0m pentru clădiri în regim de înălțime P, P+1E(M),
 - retrageri laterale minim 6,0m pentru clădiri în regim de înălțime P+2E
 - retrageri posterioare minim de 6m pentru toate clădirile
 - retrageri de minim 6,0m față de limita de demarcație cu UTR CA3_L
- **spre strada 22 Decembrie**
 - clădirile se vor construi înșiruit cu excepția clădirii aflate pe strada 22 Decembrie nr 7
 - în cazul construcțiilor aflate la nr 5, respectiv 11, retragerile față de limita laterală înspre parcela cu nr 7, se vor face respectând următoarele distanțe:
 - 3,0 m pentru construcțiile cu regim de înălțime S(D)+P+1E;
 - 6,0 m pentru construcțiile cu regim de înălțime S(D)+P+2E, respectiv S(D)+P+2E+E3r
 - clădirea izolată aflată la nr 7 în cazul unei extinderi pe orizontală sau verticală va avea fațadele laterale retrase de la limitele parcelei astfel :
 - 3,0 m pentru regim de înălțime S(D)+P+1E;
 - 6,0 m pentru regim de înălțime S(D)+P+2E, respectiv S(D)+P+2E+E3r
 - clădirile care se vor construi înșiruit vor avea o adâncime de maxim **15,0 m de la alinierea propusă**
 - clădirile pot avea o adâncime maximă de 25,0 m astfel încât pentru corpul de clădire de la 15,0 m la 25,0 m retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 6,0m indiferent de regimul de înălțime propus pentru noua construcție. În situația în care pe una din limitele laterale există o construcție calcan, corpul de clădire propus se poate dispune pe respectiva limită laterală fără a depăși lungimea calcanului existent.
 - clădirile amplasate în interiorul parcelelor fără a avea fațadă la strada principală:
 - se vor retrage față de limitele laterale după cum urmează:
 - 3,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+P+1E
 - 6,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+2E
 - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**.
 - nivelele aflate sub cota terenului amenajat - planul subsol - se pot construi până pe limita de proprietate fără a afecta proprietățile învecinate. Se vor respecta regulile impuse prin **Codul Civil**.
 - retragerile față de limita posterioară vor respecta următoarele distanțe:
 - 3,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+P+1E
 - 6,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+3E
 - 6,0 m pentru clădirile care se află pe parcelele la limita de demarcație a două UTR-uri

EXCEPȚII:

- parcela aflată la intersecția străzilor Avram Iancu și 22 Decembrie, construcția nouă propusă se va supune următoarelor reguli:
 - se recomandă construcție în regim înșiruit spre strada 22 Decembrie
 - față de limita posterioară, fiind și limita de demarcație între două UTR-uri, retragerea va fi de 3,0m
- parcela aflată la intersecția străzilor 22 Decembrie și P-ța Izvoarelor, construcția nouă propusă se va supune următoarelor reguli:
 - noua clădire se va construi în regim înșiruit spre P-ța Izvoarelor, dar și spre strada 22 Decembrie.
 - retragerea față de limita posterioară va fi de minim 6,0m cel



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

• **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- se acceptă extinderi ale clădirilor existente
- distanța dintre 2 clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de **12,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+2E sau S(D)+P+2E+E3r** sau se poate reduce la 6,0m în cazul în care ambele clădiri au regim de înălțime **S(D)+P+1E. Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat**

• **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

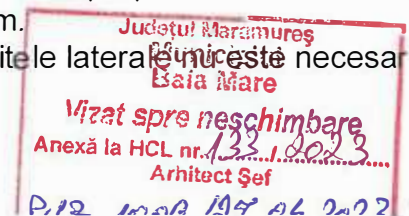
- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele la spațiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată astfel încât să se asigure un minim de 2,5m de acces orizontal de la limita de proprietate existent sau aliniamentul nou reglementat și până la rampa de acces spre parcare subterană/supraterană; Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare și doar cu avizul comisiei de circulație a municipiului Baia Mare;
- în situația în care accesul la parcarile subterane / supraterane sunt în sens unic, carosabilul va fi de minim 4,0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6,0m;
- în cazul clădirilor înșiruite se vor realiza ganguri cu dimensiunile necesare acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 4,00 m lățime și 4,20 m înălțime.

• **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în parcaje publice sau de uz public;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi **H.C.L. 104 /2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, modificat și completat cu HCL nr.59/2022**
- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje **nu este acceptată**;
- se recomandă amplasarea de parcaje subterane / supraterane comune care să asigure și existența boxelor de depozitare.

• **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- pentru clădirile noi propuse cu front la strada V. Alecsandri, P-Ța Izvoarelor
 - regimul de înălțime va fi de P+1E+M la fațada principală **9,0 m** la streășină
 - regimul de înălțime va fi de P+1E+M sau P+2E la fațada posterioară **10,m** la atic
 - înălțimea maximă la coamă **14,00 m**
- pentru clădirile noi propuse cu front la strada 22 Decembrie
 - regimul de înălțime va fi de S(D)+P+2E+E3r
 - înălțimea la atic/streășină de max 11,0 m pentru clădirile S(D)+P+2E
 - retragerea nivelului 3 față de alinierea propusă va fi de minim 3,0m, având înălțimea maximă la atic de 14,0 m.
 - retragerea nivelului 3 față de limitele laterale este necesară, dacă de construire este cel înșiruit.



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

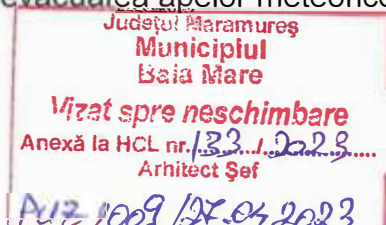
- nivelul 3 se poate construi doar în adâncimea de 25,0 m a clădirii de la alinierea construcțiilor la strada 22 Decembrie și respectarea retragerii de 3m a ultimului nivel
- nu este permisă realizarea unui nivel suplimentar pentru clădirile autorizate în regim de înălțime $S(D)+P+2E+E3r$;
- pentru parcela de colț situată la intersecția străzilor 22 Decembrie și P-ța Izvoarelor se au în vedere următoarele reglementări:
 - clădirea nou propusă se va trata ca accent, se acceptă la front regim de înălțime $P+3E$, în așa fel încât să fie în dialog cu clădirea aflată la nordul străzii 22 Decembrie, dar va ține seama și de monumentul - Turnul Măcelarilor în raza de protecție căruia se află, va prelua regimul de înălțime al străzii 22 Decembrie - $P+2E$, iar spre P-ța Izvoarelor, pe o lățime de cel mult 15,0m va avea un regim de înălțime $P+2E$.
- pentru clădirile noi propuse în interiorul parcelei, regimul de înălțime maxim va fi de
 - $S(D)+P+2E$ $H_{max} = 11,0$ m la streșină/atic sau
 - $S(D)+P+1E+M$ (acoperiș tip șarpantă) $H_{max} = 9,0$ m

• **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenurilor amplasate adiacent străzii 22 Decembrie, respectiv P-ța Izvoarelor
- în cazul reabilitărilor termice la clădirile existente, se vor face documentații pentru obținerea Autorizației de construire
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn,
- acoperișurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate;
- este strict interzisă închiderea balcoanelor / logiilor / teraselor odată ce acestea au fost realizate conform proiectului inițial autorizat; Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării inițiale a imobilelor noi propuse;
- pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterrane se vor realiza fațade verzi;
- construcțiile echipamentelor tehnico-edilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural-estetic cu întregul ansamblu;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor și bransamentelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Dezvoltare Urbană din cadrul municipiului Baia Mare;
- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.
- clădirile noi propuse spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor vor avea fațadele principale aliniate la stradă, cu acoperiș în două ape, fără lucarne având panta de 45 grade cu streșina la 9,00 m față de cota trotuarului.
Învelitoarea va fi din țiglă ceramică culoare natur.
- Forma golurilor de fereastră va fi dreptunghiulară cu lățimea mai mică decât înălțimea, se va crea un ritm și o compoziție a întregii fațade care să pregătească intrarea spre orașul vechi.
- clădirile noi propuse spre strada 22 Decembrie vor avea volumetrii simple, de preferat acoperișuri terase circulabile cu respectarea Codului Civil spre vecinătăți.

• **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și **evacuarea apelor meteorice** prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+3E) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

• **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**;
- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

• **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă împrejmuirea terenurilor și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, separarea spre limitele laterale și posterioare se recomandă garduri transparente dublate cu gard viu având o înălțime maximă **2,2 m**;

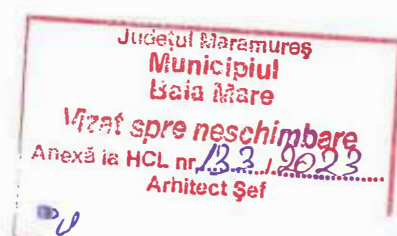
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

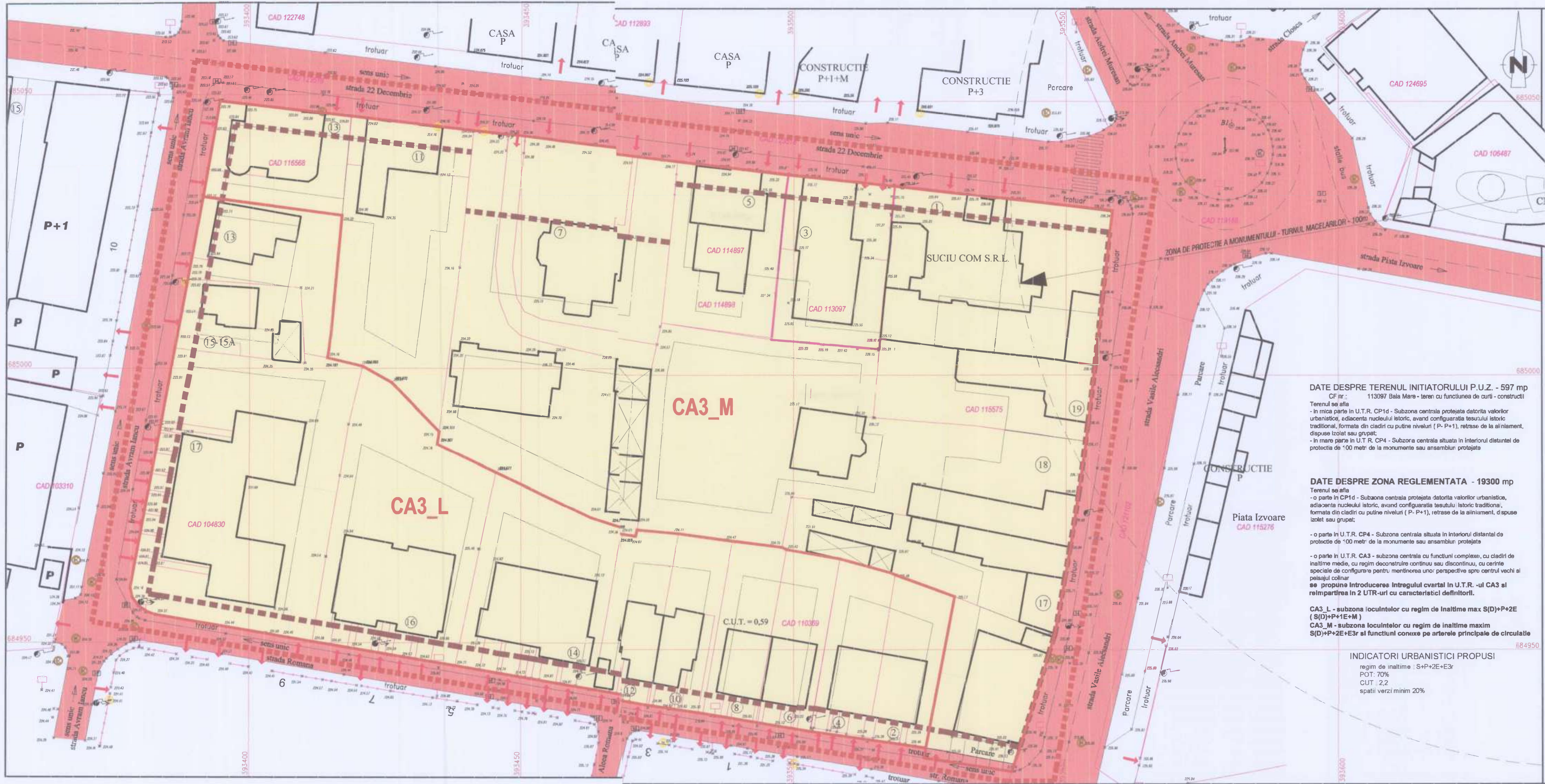
- POT maxim = **70 %**

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

- CUT maxim **2,2** mp ADC /mp teren



Întocmit,
arh. TOTH Krisztina



P.U.Z.
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM
OPTIUNE
Baia Mare, str. Cetatii nr. 2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax 0362-411263

- LEGENDA**
- 1. LIMITE**
- U.T.R. - uri PROPUSE CONFORM PARCELARULUI EXISTENT
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - LIMITA PARCELA INITIATOR
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
 - GARD PROPRIETATE
 - ALINIAREA CONSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADJACENTE
 - EDIFICABIL PROPUIS
 - ACCES
- 2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- TERENURI APARTINAND DOMINIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PRIMARIEI BAIA SPIE

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp
CF nr.: 113097 Baia Mare - teren cu functiunea de curti - constructii
Terenul se afla:
- in mica parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P- P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- in mare parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distanței de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp
Terenul se afla:
- o parte in CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P- P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- o parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distanței de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate
- o parte in U.T.R. CA3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerinte speciale de configurare pentru mentinerea unor perspective spre centrul vechi al peisajului colinar
se propune introducerea intregului cvartal in U.T.R. -ul CA3 si reimpartirea in 2 UTR-uri cu caracteristici definitorii.

CA3_L - subzona locuintelor cu regim de inaltime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)
CA3_M - subzona locuintelor cu regim de inaltime maxim S(D)+P+2E+E3r si functiuni conexe pe arterele principale de circulatie

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE
regim de inaltime : S+P+2E+E3r
POT: 70%
CUT: 2,2
spatii verzi minim 20%

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 132 / 2023
Arhitect Șef

Acest document este proprietatea intelectuală a s.c. OPTIUNE srl și nu poate fi folosit, transmis sau produs parțial sau total fără acordul expres.			PROIECT NR. 22/2022	
SC ALPADRINA SRL - prin dl. CIURDAS FLORIN ION loc. Baia Mare, str. CUZA VODA, nr. 8/12			P.U.Z.	
SPECIFICATIE			ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE	
NUME			Loc. BAI A MARE, str. 22 Decembrie	
SEMNATURA			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
SCARA 1:500			PLANSĂ NR. U5	
DATA 2022				
SEF PROIECT arh PASKUCZ STEFAN				
PROIECTAT arh TOTH KRISZTINA				
DESENAT arh TOTH KRISZTINA				

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

SOPTIUNE
Baia Mare, str. Cetatii nr.2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax 0362-411263



ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA
00263
Ioan Stefan I. PASKUCZ
Arhitect cu drept de semnatura



LEGENDA

1. LIMITE

- U.T.R. - urii PROPUSE CONFORM PARCELARULUI EXISTENT
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELA INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ALINIAREA COSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADIACENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- CA3_L - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
- CA3_M - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIUNI MIXTE - PARTER COMERCIAL SI SERVICII SI CU LOCUIRE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

3. CALDE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. 22 DECEMBRIE, str. V. ALECSANDRI
- STRADA COLECTOARE - str. ROMANA, str. AVRAM IANCU
- ACCES

Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 183/2023
Arhitect Șef

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp
CF nr.: 113097 Baia Mare - teren cu functiunea de curti - constructii
Terenul se afla
- In mica parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacente nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P-P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- In mare parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distanței de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp

Terenul se afla
- o parte in CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacente nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P-P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- o parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distanței de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

- o parte in U.T.R. CA3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim de constructii continuu sau discontinuu, cu cerinte speciale de configurare pentru mentinerea unor perspective spre centrul vechi al peisajului colinar

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

regim de inaltime : S+P+2E+E3r
POT : 70%
CUT : 2,2
spatii verzi minim 20%
se propune introducerea Intregului cvartal in U.T.R. -ul CA3 si reimpartirea in 2 UTR-uri cu caracteristici definitorii.

CA3_L - subzona locuintelor cu regim de inaltime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)
CA3_M - subzona locuintelor cu regim de inaltime maxim S(D)+P+2E+E3r si functiuni conexe pe arterele principale de circulatie

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	5441,57	28,20	9905,21	51,32
2.	Zona verde - teren liber de constr.	11008,43	57,03	6544,79	33,91
3.	Zona circulatii auto	1550,57	8,03	1550,57	8,03
4.	Zona circulatii pietonale	1299,43	6,74	1299,43	6,74
Total suprafata zona de studiu		19300,00	100,00	19300,00	100,00
P.O.T. parcela		40% - CP1d, CP4 80% - CA3		70 %	
C.U.T. parcela		0,6; 0,8 - CP1d, CA4 2,2 - CA3		2,2	

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

SOPTIUNE J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR. CETATII NR 2 AP 1-2		SC ALPADRINA SRL - prin dl. CIURDAS FLORIN IOAN loc. Baia Mare, str. CUZA VOCA, nr. 912		PROIECT NR. 22/ 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1:500	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE
SEF PROIECT	arh PASKUCZ STEFAN			P.U.Z.
PROIECTAT	arh TOTH KRISZTINA			
DESENAT	arh TOTH KRISZTINA		DATA 2022	PLANSUA NR. U3

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

9 OPTIUNE

Baia Mare, str. Cetatii nr.2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax 0362-411263



CONSILIUL LOCAL AL BAIA MARE
00263
Ioan Stefan
PASKUCZ
Arhitect cu drept de semnatura

Baia Mare
SRL
9 OPTIUNE
J24/108/98
RO10267308
MARAMURES

CONSILIUL LOCAL AL BAIA MARE
5236
Krisztina Toth
Arhitect cu drept de semnatura

LEGENDA

1. LIMITE

PUZ - Plata Izvoarele din municipiul Baia Mare - nr 881 / 2015, aprobat prin HCL 406 / 2015

PUZ - CENTRUL ISTORIC BAIA MARE Nr. 240 din 28.06.2001

U.T.R - urii EXISTENTE CONFORM PUG APROBAT

LIMITA ZONEI REGLEMENTATE

LIMITA PARCELA INITIATOR

PARCELA - EXISTENT IN ZONA

GARD PROPRIETATE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

CONSTRUCTII CU FUNCTIONEA DE LOCURE INDIVIDUALA

CONSTRUCTII CU FUNCTIONEA DE LOCURE COLECTIVA

CONSTRUCTII ANEXA CARE DESERVESC LOCUIREA

CONSTRUCTII CU FUNCTIONEA DE SERVICII / COMERT

TERENURI CU FUNCTIONEA PREPONDERENT DE LOCUIRE

TERENURI CU FUNCTIONEA PREPONDERENT DE SERVICII / COMERT COMPLEMENTARE LOCUIRII

TERENURI CU FUNCTIONI MIXTE - SERVICII / COMERT SI LOCUIRE

CONSTRUCTII EXISTENTE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. 22 DECEMBRIE, str. V. ALECSANDRI

STRADA CU DESERVIRE LOCALA - str. ROMANA, str. AVRAM IANCU

CALE DE CIRCULATIE PE INTERIORUL PARCELEI

ACCES

4. REțele EDILITARE

RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA

RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA

RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA

RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA

Stâlp beton

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp

CF nr.: 113097 Baia Mare - teren cu functiune de curti

construit

Terenul se afla

- in mica parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata istoric

- in mica parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul

distanta de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

- in mare parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul

distanta de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp

Terenul se afla

- in mica parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata istoric

- in mica parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul

distanta de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

- in mica parte in U.T.R. CA3 - Subzona centrala cu functiuni complexe

STUDIU DE ÎNSORIRE

ÎNSORIREA CVARTALULUI cu construcțiile noi propuse

- clădirile de pe strada Romana beneficiază de o însorire bună, clădirile nu sunt umbrite și nu lasă umbră pe alte construcții.

- clădirile de pe strada Avram Iancu, respectiv strada Vasile Alecsandri beneficiază de orientare est - vest , sunt însorite pe toată perioada zilei, respectiv nu sunt umbrite.

- clădirile de pe latura sudică a străzii 22 Decembrie lasă umbră pe clădirile de pe latura nordică a străzii 22 Decembrie (vezi secțiunile 1-4)
- prima clădire de la nr 2 (str. 22 Decembrie) are următoarele funcțiuni: croitorie, spații de joacă interioare - ca urmare umbra lăsată de clădirile de la adresa nr 3, 5 (str. 22 Decembrie) nu afectează.

- clădirile de la nr 2, 4, 6 sunt case de locuit, clădirea nr 7 fiind retrasă de la aliniament nu lasă umbră, ca urmare însorirea nu este afectată.
- clădirile de la nr 8 (str. 22 Decembrie) și 11 (str. Avram Iancu) sunt case de locuit, sunt umbrite de clădirile de la nr 11, 13 (str. 22 Decembrie) pe o perioadă scurtă a zilei, însorirea minimă a camerelor sunt asigurate.

- în cazul în care pe parcela nr 11 (22 Decembrie) se va construi clădire pe interiorul parcelei, aceasta va lăsa umbră pe clădirea de la stradă (aceeași adresă) - la nivel parter pe o perioadă scurtă. Însorirea camerelor din clădirea de la stradă se va asigura în prima și în a doua parte a zilei.

CONCLUZIE: ÎNSORIREA MINIMĂ A ÎNCĂPERILOR, CONFORM NORMELOR ÎN VIGOARE, ESTE ASIGURATĂ.

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

9 OPTIUNE

Baia Mare, str. Cetatii nr.2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax: 0382-411263

LEGENDA

1. LIMITE

- U.T.R. - urî PROPUSE CONFORM CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELA INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT ÎN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ALINIAREA COSTRUCȚIILOR LA STRAZILE ADIACENTE

2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- CA3_L - ZONA CU TERENURI CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE
- CA3_M - ZONA CU TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE - PARTER COMERCIAL ȘI SERVICII ȘI CU LOCUIRE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚII DEMOLATE
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- ZONA EDIFICABILĂ PENTRU FIECARE PARCELA
- ZONE VERZI PE PARCELELE REGLEMENTATE

3. CALDE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULAȚIE MAJORĂ - str. 22 DECEMBRIE, str. V. ALECSANDRI
- STRADA CU DESERVIRE LOCALĂ - str. ROMANA, str. AVRAM IANCU
- ACCES

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Virat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 133/J. 2023
Arhitect Șef
Puz 1009/24.04.2023

Acest document este proprietatea intelectuală a s.c. 9 OPTIUNE srl și nu poate fi folosit, în scris sau reproduc partial sau total fara acordul expres.

SC ALPADRINA SRL - prin dl. CIURDAS FLORIN IOAN		PROIECT NR. 22/ 2022	
loc. Baia Mare, str. CUZA VODA, nr. 8/12		P.U.Z.	
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE		PLANSA NR. U7	
Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie, nr. 3			
STUDIU DE ÎNSORIRE			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh PASKUCZ STEFAN		1:500
PROIECTAT	arh TOTH KRISZTINA		DATA
DESENAT	arh TOTH KRISZTINA		2022

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU
FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

Baia Mare, str. Cetatii nr.2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax 0362-411263



LEGENDA

1. LIMITE

- U.T.R. - uri PROPUSE CONFORM PARCELARULUI EXISTENT
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELA INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ACCES

2. REȚELE EDILITARE

- REȚEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- REȚEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- REȚEA ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA IN ZONA
- REȚEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA

Stâlp beton

HIDRANT EXTERIOR

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp
CF nr.: 113097 Baia Mare - teren cu funcțiunea de curți - construcții
Terenul se află:
- în mica parte în U.T.R. CP1d - Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacente nucleului istoric, având configurația tesutului istoric tradițional, formate din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- în mare parte în U.T.R. CP4 - Subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp
Terenul se află:
- o parte în U.T.R. CP1d - Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacente nucleului istoric, având configurația tesutului istoric tradițional, formate din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- o parte în U.T.R. CP4 - Subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

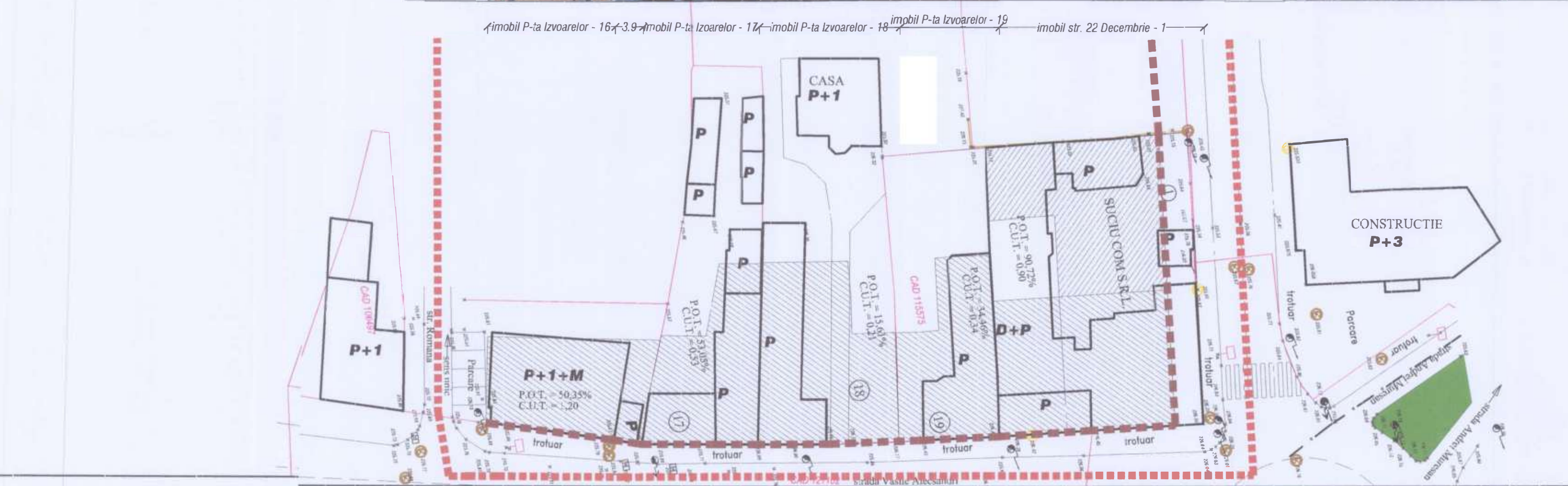
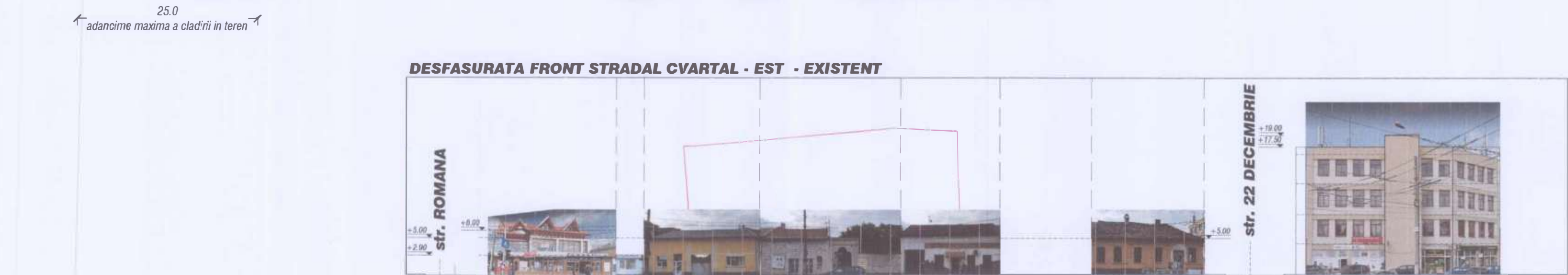
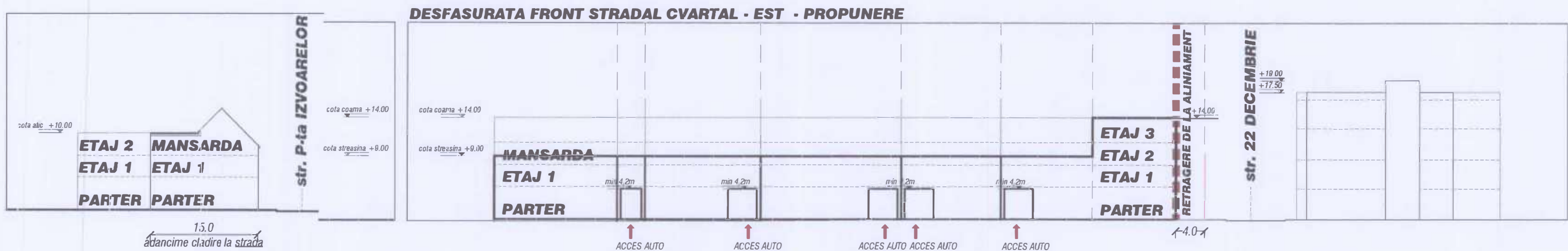
CA3_L - subzona locuitorilor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)
CA3_M - subzona locuitorilor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
regim de înălțime S+P+2E+E3r
POT: 70%
CUT: 2,2
spații verzi minim 20%

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	5441,57	28,20	9905,21	51,32
2.	Zona verde - teren liber de constr.	11008,43	57,03	6544,79	33,91
3.	Zona circulației auto	1550,57	8,03	1550,57	8,03
4.	Zona circulației pietonale	1299,43	6,74	1299,43	6,74
Total suprafața zona de studiu		19300,00	100,00	19300,00	100,00
P.O.T. parcela		40% - CP1d, CP4 80% - CA3		70% - CA3_M 70% - CA3_L	
C.U.T. parcela		0,6; 0,8 - CP1d, CA4 2,2 - CA3		2,2 - CA3_M 2,2 - CA3_L	

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. 9 OPTIUNE și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus parțial sau total fără acordul expres.

SC ALPADRINA SRL - prin dl. CIURDAS FLORIN IOAN loc. Baia Mare str. CUZA VOCA nr. 9/12		PROIECT NR. 22/2022	
SPECIFICATIE		NUME	
SEF PROIECT		arh PASKUCZ STEFAN	
PROIECTAT		arh TOTI KRISZTINA	
DESENAT		arh TOTI KRISZTINA	
SCARA 1:500		ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie	
DATA 2022		REGLEMENTARE ECHIPARE EDILITARA	
		PLANSĂ NR. U4	



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA si URBANISM

9 OPTIUNE

Baia Mare, str. Cetatii nr. 2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax: 0362-411263

RUR

Ioan Ștefan I. PASKUCZ

arhitect

DEFG

PROIECTANT CU DREPT DE SEMNATURI

LEGENDA

1. LIMITE

- U.T.R - uri PROPUSE CONFORM CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELA INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ALINIAREA COSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADIACENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

9 OPTIUNE

Baia Mare SRL

J24/108/98

RO10267308

MARAMUREȘ

9 OPTIUNE

Baia Mare SRL

J24/108/98

RO10267308

MARAMUREȘ

9 OPTIUNE

Baia Mare SRL

J24/108/98

RO10267308

MARAMUREȘ

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	5441,57	28,20	9905,21	51,32
2.	Zona verde - teren liber de constr.	11008,43	57,03	6544,79	33,91
3.	Zona circulatii auto	1550,57	8,03	1550,57	8,03
4.	Zona circulatii pietonale	1299,43	6,74	1299,43	6,74
Total suprafata zona de studiu		19300,00	100,00	19300,00	100,00
P.O.T. parcela		40% - CP1d, CP4 80% - CA3		70% - CA3_M 70% - CA3_L	
C.U.T. parcela		0,6; 0,8 - CP1d, CA4 2,2 - CA3		2,2 - CA3_M 2,2 - CA3_L	

Acest document este proprietatea intelectuală a s.c. 9 OPTIUNE srl și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus parțial sau total fără acordul expres.

SC ALPADRINA SRL - prin dl. CIUREA Ș FLORIN IOAN loc. Baia Mare, str. CUZA VOCA - nr. 8/12	PROIECT NR. 22/ 2022
SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR. CETATII NR 2 AP 1-2	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie, nr. 3
SEF PROIECT arh PASKUCZ ȘTEFAN	DATA 2022
PROIECTAT arh TOTH KRISZTINA	DESENAT arh TOTH KRISZTINA
DESENAT arh TOTH KRISZTINA	PLANSĂ NR. U3.1

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA URBANISM

SOPTINE

Baia Mare, str. Cetatii nr. 2, ap. 1-2
J24/108/98 tel/fax 0362-411263



Ioan Stefan PASKUCZ
Arhitect de proiect



Kristina Andreea TOTI
Arhitect de proiect

LEGENDA

1. LIMITE

- U.T.R. - U.I. PROPUSE CONFORM CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- LIMITE ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITE FARGELE INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ALINIERA CONSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADJACENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- CA3_L - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIONEA DE LOCUIRE
- CA3_M - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIONI MIXTE - PAFIER COMMERCIAL SI SERVICII SI C.J. LOCUIRE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII DEZOLATE
- ZONA EFICIABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ZONE VERZI PE PARCELELE REGLEMENTATE

3. CA. DE COMUNICATIE RUTIERA

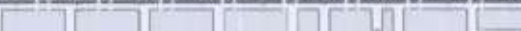
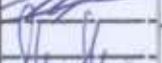
- STRADA CU CIRCULATIE MAIORA - str. 22 DECEMBRIE, str. V. ALECSANDRI
- STRADA CU DESERVIRE LOCALA - str. ROMANA, str. AVRAM IANCU
- ACCES

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp
CF nr.: 113097 Baia Mare - teren cu functiunea de curte - constructii
Terenul se afla:
- in zona parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata a datelor valorilor urbane, istorice, si culturale, avand configuratia terenului istoric si traditii, formata din cladiri cu putine niveluri (P+P+1), retrase de la aliniament dispuse laolalta sau grupate.
- in zona parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul districte de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp
Terenul se afla:
- o parte in CP1d - Subzona centrala protejata a datelor valorilor urbane, istorice, si culturale, avand configuratia terenului istoric si traditii, formata din cladiri cu putine niveluri (P+P+1), retrase de la aliniament, dispuse laolalta sau grupate.
- o parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul districte de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.
- o parte in U.T.R. CA3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie cu regim de inaltimi variabil sau discontinuu, cu caracteristici de configuratie pentru mentinerea unor perspective spre centrul vechi al orasului.
se propun intr-o cercetare integrata cu cel in U.T.R. - U.I. CA3 si se reintrina in 2 U.T.R.-uri cu caracteristici de dezvoltare.

CA3_L - subzona locuintelor cu regim de inaltime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)
CA3_M - subzona locuintelor cu regim de inaltime maxim S(D)+P+2E+E3 si functiuni comerciale pe strazile principale de circulatie

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI
regim de inaltime: S+P+1E+E3
POT: 70%
CUI: 22
spatii verzi minim 20%

Acest document este proprietate intelectuală a S.C. OPTINE SRL și nu poate fi folosit, reprodus sau copiat parțial sau total fără acord scris.						
					SC ALP. ERMA S.R.L. - prin el. CIURDI E. FLORIN ION loc. Baia Mare, str. CUSA VOICI, nr. 602	PROIECT NR. 22/2022
J 24/108/98 SC OPTINE SRL ADRESA: STR. CETATII NR 2 AP 1-2						
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie	P.U.Z.	
SEF PROIECT	arh PASKUCZ STEFAN		1:500			
PROIECTAT	arh TOTI KRISTINA		DATA	REGLEMENTARE PROPUNERE MOBILIARE	FLANSA U6	
DESENAT	arh TOTI KRISTINA		2022			