



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. 134/2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., inițiatori:

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. 165/2023;
- Referatul de aprobare al domnului Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 165/2023;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 42946, 48931 din 02.02.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., identificat prin CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044, proiect nr. AED 25/2022, elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. DAN FLORIN FLORUȚ, inițiatori;
- Solicitarea domnului și a adresei de completare 48931 din 10.11.2022,,

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 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. 21 din 7.09.2022
- Raportul de specialitate nr. 42946, 48931 din 02.02.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N..
- 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
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II, din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., identificat prin CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044, proiect nr. AED 25/2022, elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. DAN FLORIN FLORUȚ, inițiatori: _____, 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;
 - ;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație P

Pap Zsolt Istvan
Președinte de ședință

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



Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	20
Impotrivă	-
Abțineri	-

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

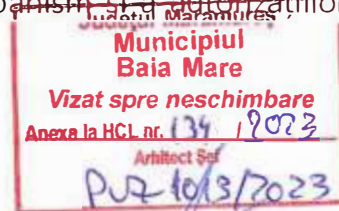
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

I – DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

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



2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

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

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



3. CONDIȚII DE APLICARE

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

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

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

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

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

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

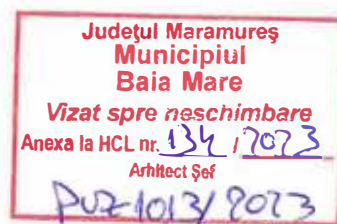
4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, respectiv prin avizul prealabil de oportunitate, ca fiind compusă din terenurile care au generat prezentul PUZ (parcelele cu nr. CAD 129199 și 129198). Terenurile care fac obiectul acestui PUZ în suprafața totală de **2.000 mp** sunt situate în extravilanul municipiului Baia Mare.

Zona studiată este delimitată astfel: la **NORD** – str. Colinei, la **EST** – drum de acces privat (nr. cad. 120311) ; la **SUD** și **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (nr. cad. 120310).

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. ZONA DE LOCUINȚE
2. ZONA CIRCULAȚII



5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

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

I – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite

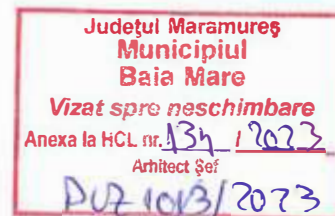
T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcellar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.



7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

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

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

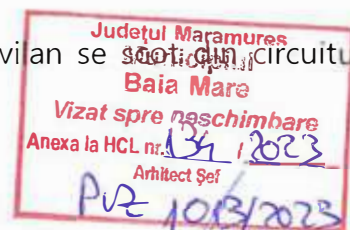
Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Situri arheologice:



Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

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

Monumente istorice:

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

Zone de siguranță și protecție:

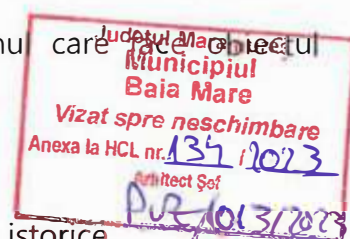
- Pe baza normelor sanitare:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică Maramureș.

- Față de infrastructura tehnică:

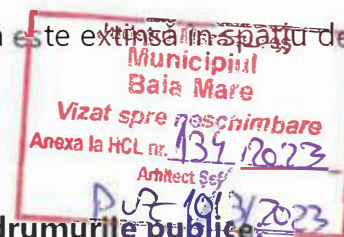
- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;



- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiul de limitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.



Zonele de protecție și zone desigurată față de drumurile publice.

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

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

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

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

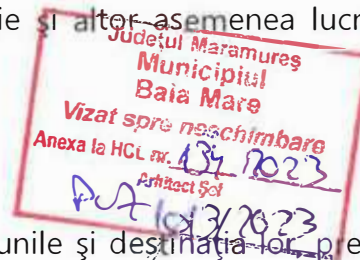
Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Lucrări de utilitate publică:

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

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- Modernizarea străzilor care necesită lucrări de intervenții;



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

11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

- *Construcțiile de locuințe:* Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime „H” să o lumineze, unde $H \leq D$. Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

Amplasarea față de drumuri publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de aliniament



Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor amplasa la o distanță de **minimum 5 metri față de aliniament**.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.



12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:

- **Construcții de locuințe:** Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

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



13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

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

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

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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- suprafața minimă a parcelei de 500 m²;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.



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

În cadrul planșei de Reglementări Urbanistice s-a propus reparcelarea terenului într-un număr de **2 parcele**, respectiv parcela vestică va avea 1200 mp și cea estică 800 mp.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, **fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai**

mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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



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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin două locuri de parcare în cadrul acesteia.

Spații verzi și plantate

Se va asigura un minim de 50% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

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

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

L – ZONA DE LOCUINTE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L2a

- **Locuințe individuale unifamiliale** cu regim de construire izolat și anexe : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc.
- Circulații, spații verzi, sport;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Mobilier urban;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
 - să implice maximum 5 persoane ;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;
- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L2a

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe;
- construcții provizorii de orice fel;
- activități productive;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare de orice natură;



- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

L2a

- Nu este cazul.

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

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

L2a

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 500 mp ;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a

- Clădirile se vor retrage **de la aliniament propus cu cel puțin 5 metri, respectiv cu 9 m din axul străzii.**
- Gardurile vor fi amplasate pe aliniamentul propus.

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

L2a



- sunt admise doar tipologii de construire în regim izolat.
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu la **minimum 3 metri**.
- se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin **5 metri**.

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

L2a

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3 metri**.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției, stabilite prin HG 525/1996;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta profilul transversal propus prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a

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



- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a

- S(D)+P+1/M
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 10 metri;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă (streașină): 6metri ;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a

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

- **Paramentul** : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **50%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.



ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**L2a**

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
 - Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
 - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****L2a**

POT maxim = **30%**

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**L2a**

CUT maxim = **0,6**

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

T1

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1

- nu este cazul ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

T1

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

T1

Nu este cazul.

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

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

T1

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1

- nu este cazul.

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

T1

- nu este cazul.

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

T1

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1

- nu este cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1

- nu este cazul.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1

- nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1

– strada propusă pentru reabilitare se va realiza conform profilului transversal întocmite pe planșa de *Reglementări urbanistice*.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

T1

- nu este cazul.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

T1

- nu este cazul.

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

T1

- nu este cazul.

Întocmit

ing. geogr. urb. Camelia FAUR



Șef proiect:

arh. urb. FLORUT Florin Dan



PLAN URBANISTIC ZONAL

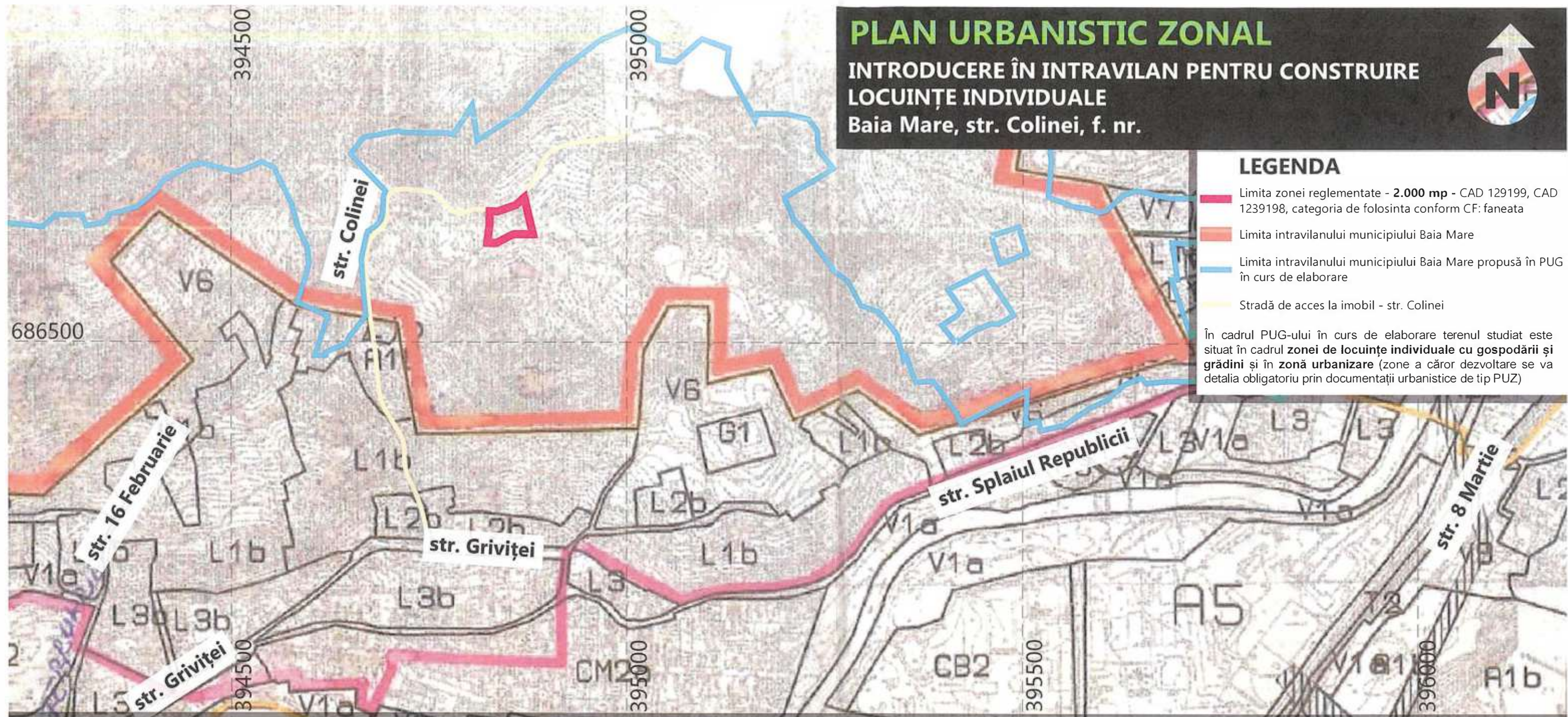
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
Baia Mare, str. Colinei, f. nr.



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 2.000 mp - CAD 129199, CAD 1239198, categoria de folosinta conform CF: faneata
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare propusă în PUG în curs de elaborare
- Stradă de acces la imobil - str. Colinei

În cadrul PUG-ului în curs de elaborare terenul studiat este situat în cadrul zonei de locuințe individuale cu gospodării și grădini și în zonă urbanizare (zone a căror dezvoltare se va detalia obligatoriu prin documentații urbanistice de tip PUZ)



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIA MARE

■ A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

- A1b** Vii, pasuni si livezi in intravilan
- A2a** Subzona uitațiilor predominant industriale

A5 Parc de activități

■ V - ZONA SPATIILOR VERZI

- V1a** Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice

V6 Păduri de agrement

V9 Fasii si perdele de protecție

■ T - ZONA TRANSPORTURILOR

- T2** Zona transporturilor pe cale ferata

■ CM - ZONA MIXTĂ

- CM2a** Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului

■ L - ZONA DE LOCUIT

- L1** Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții de construibilitate obisnuite, avand inaltimea maxima P+1;
- L1b** Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti cu condiții speciale de construibilitate, avand inaltimea maxima P+ 1 sau P+mansarda
- L2b** Subzona locuințelor individuale situate pe versanti slab construiti, cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P + 1

- L3** Subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri

- L3b** Subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate in zone cu condiții dificile de construibilitate

■ CB - ZONA FUNCȚIUNI COMPLEXE

- CB2** Subzone dispersate propuse

■ G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- G1** Subzona construcțiilor si amenajărilor izolate pentru gospodarie comuna

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



STR 1MAI, NR. 25, BAIA MARE, RO, TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO



DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE

Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

SEF PROIECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

BENEFICIAR

PROIECANT SPECILITATE

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 134 / 2023
Arhitect Șel
PUZ 1013/2023

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

Faza
PUZ

Data
noiembrie 2021

Proiect nr
AED 25/2021

Scara
1:5000

Plansa nr
U 02



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE

Baia Mare, str. Colinei, f. nr.



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 2.000 mp - CAD 129199, CAD 1239198, categoria de folosinta conform CF: faneata
- Limita aprobată a intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare propusă în PUG în curs de elaborare
- Stradă de acces la imobil - str. Colinei
- Ape

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

AEDILIS
PROIECT

STR 1MAI, NR. 25, BAI A MARE, RO, TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO



DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

SEF PROIECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

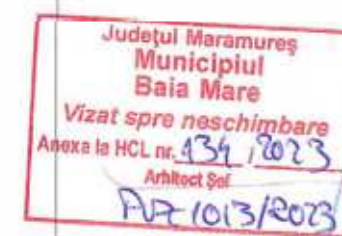


PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

PROIECTANT SPECILITATE



PLAN DE
INCADRARE ÎN
TERITORIU

Faza
PUZ

Data
noiembrie 2021

Proiect nr.
AED 25/2021

Scara
1:5000

Plansa nr.
U 01

686700

686650

CAD 120953

394800

CAD 120310

394850

CAD 120270

CAD 104495

CAD 120311

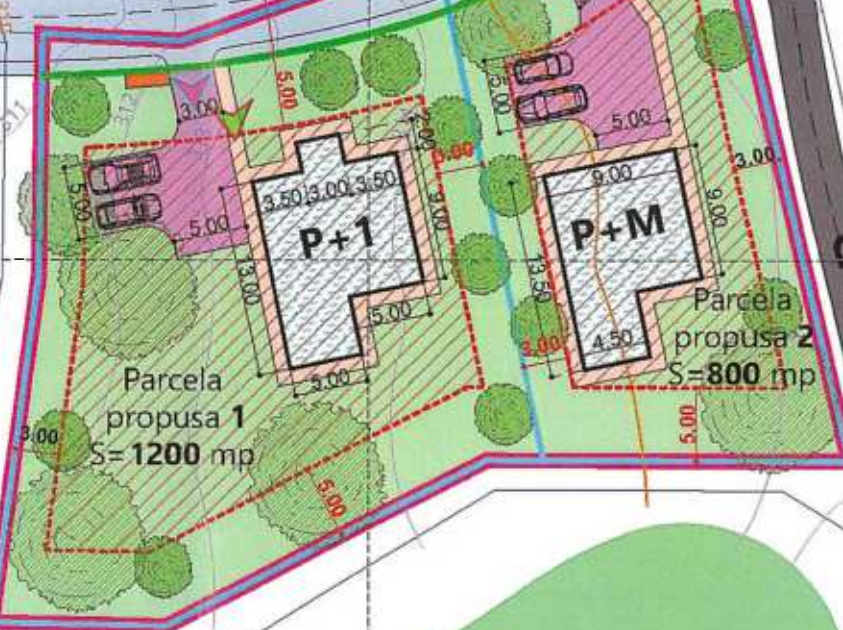
PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
Baia Mare, str. Colinei, f. nr.



INDICATORI URBANISTICI pentru MOBILAREA PROPUȘĂ - Exemplificare

Parcela propusă 1 (VEST)					
POT	CUT	Rh	Spatiu verde	G.O.	Suprafata edificabila
9.7 %	0.2	P+1	78.3 %	21.7 %	635 mp
Suprafata 1200 mp					
Parcela propusă 2 (EST)					
POT	CUT	Rh	Spatiu verde	G.O.	Suprafata edificabila
12.7 %	0.3	P+M	68.1 %	31.9 %	359 mp
Suprafata 800 mp					



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 2.000 mp - propunere trup intravilan
- Limite parcele înscrise în cartea funciară
- Propunere de reparcelare
- Străzi existente
- Curbe de nivel
- Suprafață împădurită
- Aliniament propus - amplasare împrejurire spre stradă
- Retrageri minime obligatorii: 5 metri față de aliniament și față de limita posterioară, 3 metri față de limitele laterale
- Zona edificabilă
- Profil propus pentru strada Colinei

POSSIBILITATI DE MOBILARE ALE PARCELELOR PROPUSE

- Construcții propuse - indicative
- Alei carosabile propuse - indicative
- Alei pietonale propuse - indicative (lățime 1 metru)
- Spațiu verde amenajat propus - indicativ
- Platformă de colectare selectivă a deșeurilor 1.10 x 2.90 metri
- Acces carosabil în incintă propus - indicativ
- Acces pietonal în incintă propus - indicativ

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

AEDILIS
PROIECT

STR. 1 MAI NR. 26, BAIU MARE, ROMANIA / TEL: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

SEF PROIECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

BENEFICIAR

PROIECTANT SPECILITATE

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizitat spre neșchimbare
Anexa la HCL nr. 134 / 2023
Arhitect Șef
PUZ 10/13/2023

ILUSTRARE
URBANISTICĂ.
MOBILARE

Faza
PUZ

Data
noiembrie 2021

Proiect nr
AED 25/2021

Scara
1:500

Plansa nr
U 05

686700

686650

CAD 120953

394800

CAD 120310

394850

CAD 120270

CAD 104495

CAD 120311

CAD 120312

686650

394950

PLAN URBANISTIC ZONAL**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

**LEGENDA**

- Limita zonei reglementate - 2.000 mp - propunere trup intravilan
- Limite parcele înscrise în cartea funciară
- Propunere de reparcelare
- Străzi existente
- Curbe de nivel
- Suprafață împădurită
- Aliniament propus - amplasare împrejmuire spre stradă
- Profil propus pentru strada Colinei
- Amenajări incintă - indicative

REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri aflate în domeniul public de interes local
- Terenuri propuse pentru trecerea în domeniul public local în vederea deschiderii de străzi noi sau modernizarea celor existente

Din suprafața terenului reglementat va fi cedată către domeniul public o suprafață de aprox. 157 mp în vederea modernizării străzii de acces (str. Colinei)

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

AEDILIS
PROIECT

STR. 1 MAI, NR. 25, BAIAMARE, ROMANIA
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

04917

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

SEF PROIECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

P
Baia M

E

PROIECTANT SPECILITATE

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neșchimbare
Anexa la HCL nr. 134 / 2023
Arhitect Șef
PUZ-1013/2023

REGLEMENTARE
REGIM JURIDIC AL
TERENURILOR

Faza
PUZ

Data
noiembrie 2021

Proiect nr
AED 25/2021

Scara
1:500

Plansa nr
U 07

686700

686650

CAD 120953

394800

CAD 120310

Parcela
propusa 1
S= 1200 mp

CAD 120270

394850

CAD 120312

686650

394950

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

**LEGENDA**

- Limita zonei reglementate - **2.000 mp** - propunere trup intravilan
- Limite parcele înscrise în cartea funciară
- Propunere de reparcelare
- Străzi existente
- Curbe de nivel
- Suprafață împădurită
- Aliniament propus - amplasare împrejmuire spre stradă
- Profil propus pentru strada Colinei
- Amenajări incintă - indicative

REȚELE EDILITARE

- Linie electrica aeriana de 0,4 kV existenta și stâlp electricitate
- Branșament la curent existent
- Branșament subteran la curent propus
- Rețea publică de canalizare existentă/ canal
- Branșament rețeaua de canalizare propus
- Extindere/ branșament rețea de distribuție a apei potabile propuse prin PUZ
- Rețea de distribuție gaze naturale existentă
- Branșament la gaz propus

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

AEDILIS
PROIECT

STR. 1 MAI NR. 25, BAI A MARE, RO, TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

SEF PROIECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

BENEFICIAR

PROIECTANT SPECILITATE

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre **neschimbare**
Anexa la HCL nr. 134 / 2023
Arhitect Șef
PUZ 10/13/2023

REGLEMENTARE
REȚELE EDILITARE

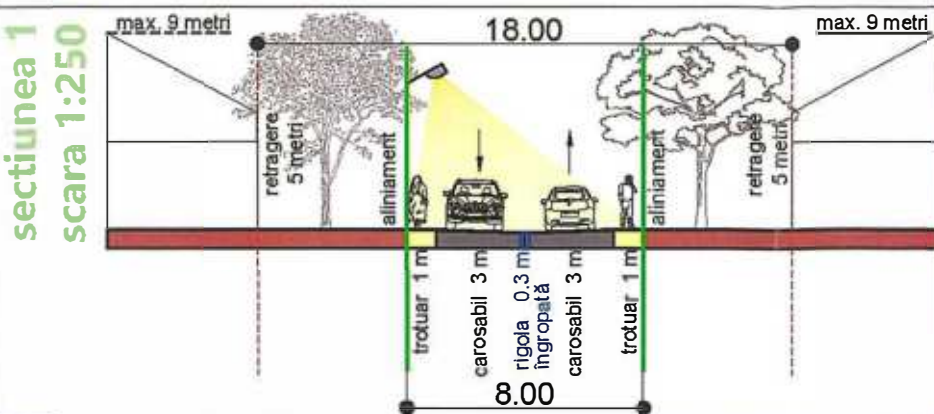
Faza
PUZ

Data
noiembrie 2021

Proiect nr
AED 25/2021

Scara
1:500

Plansa nr
U 06



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE

LOCUINȚE INDIVIDUALE

Baia Mare, str. Colinei, f. nr.



BILANT TERITORIAL							
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)	G. O. (%)
UTR L2a	1.845	92.25	30	0,6	S(D)+P+1/M	50	50
UTR T1	155	7.75	-	-	-	-	-
TOTAL	2.000	100					

Coordonate puncte de contur PUZ			Coordonate puncte de contur parcela propusa 1 (VEST)			Coordonate puncte de contur parcela propusa 2 (EST)		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Nr. pct.	X (m)	Y (m)
1	686665.347	394827.813	1	686665.347	394827.813	3'	686670.959	394854.479
2	686664.946	394837.123	2	686664.946	394837.123	4	686673.072	394860.578
3	686669.009	394848.851	3	686669.009	394848.851	5	686682.906	394871.655
4	686673.072	394860.578	4	686673.072	394860.578	6	686636.317	394882.283
5	686682.906	394871.655	5	686682.906	394871.655	6'	686636.383	394861.686
6	686636.317	394882.283	6	686636.383	394861.686			
7	686636.395	394857.862	7	686636.395	394857.862			
8	686635.469	394856.091	8	686635.469	394856.091			
9	686625.069	394836.201	9	686625.069	394836.201			
10	686625.328	394824.422	10	686625.328	394824.422			
11	686648.906	394827.650	11	686648.906	394827.650			
Suprafata 2000 mp			Suprafata 1200 mp			Suprafata 800 mp		

LEGENDA

- Limita zonei reglementate - **2.000 mp** - propunere trup intravilan
- Limite parcele inițiale care au generat PUZ: CAD 129199, CAD 1239198
- Limite parcele înscrise în cartea funciara
- Propunere de reparcelare
- Străzi existente
- Construcții existente - parcela studiată este liberă de construcții
- Curbe de nivel
- Suprafață împădurită
- Secțiune transversală
- Profil propus pentru strada Colinei

- Aliniament propus
- Retrageri minime obligatorii: **5 metri** față de aliniament și față de limita posterioară, **3 metri** față de limitele laterale
- Zona edificabilă

ZONIFICARE - UNITATI TERITORIALE PROPUSE PRIN PUZ

L - ZONA DE LOCUIT

- L2a** UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite

T - ZONA TRANSPORTURILOR

- T1** UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere

Notă: Pentru porțiunile străzii Colinei unde nu se va putea realiza profilul propus, se vor lua măsuri pentru rezolvarea circulației, care vor fi analizate la faza de proiect tehnic

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



STR. I.MAI NR. 25, BAIA MARE, ROMANIA | TEL: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

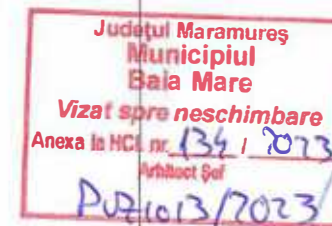
SEF PROIECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

PROIECTANT SPECILITATE



REGLEMENTĂRI
URBANISTICE.
ZONIFICARE / UTR

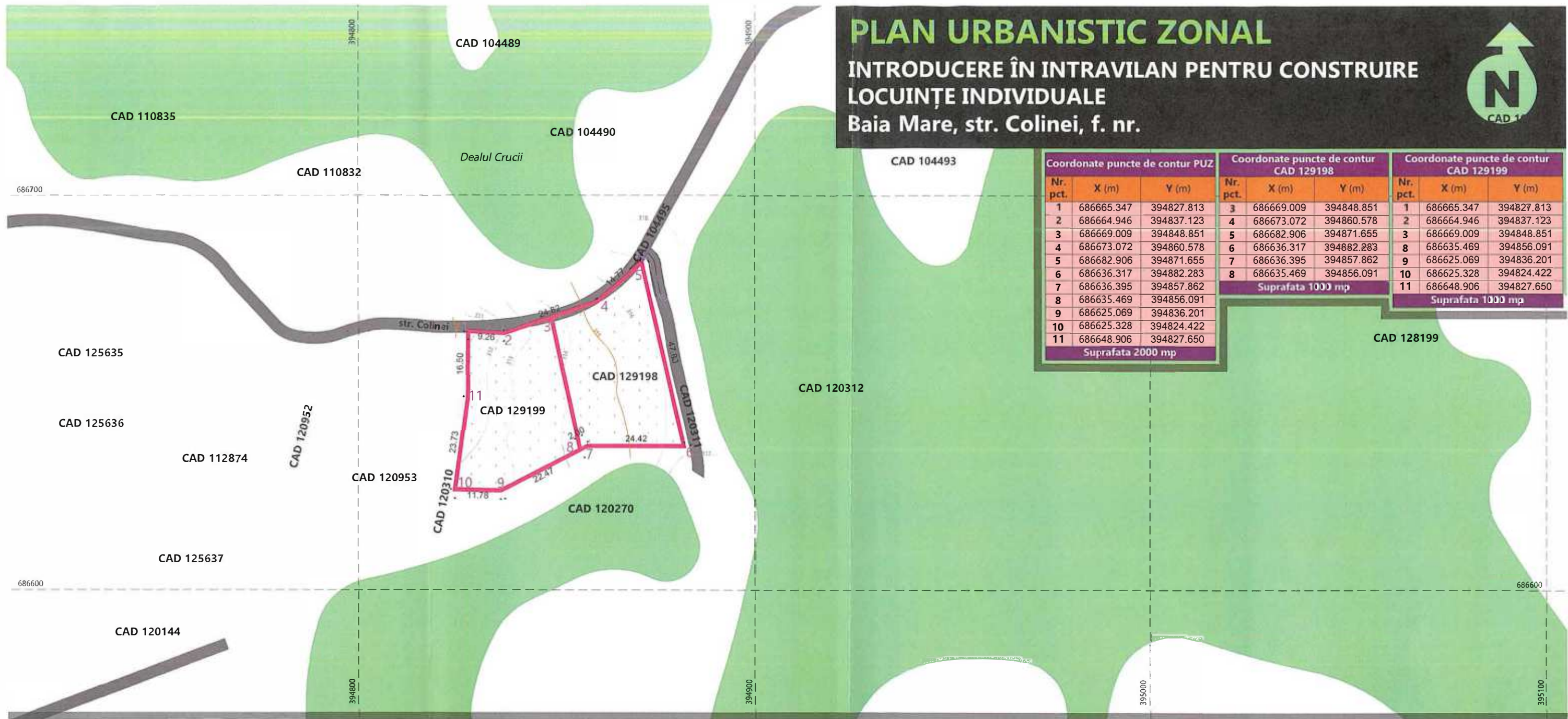
Faza
PUZ

Data
noiembrie 2021

Proiect nr
AED 25/2021

Scara
1:1000

Plansa nr
U 04



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE

LOCUINȚE INDIVIDUALE

Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

Coordonate puncte de contur PUZ			Coordonate puncte de contur CAD 129198			Coordonate puncte de contur CAD 129199		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Nr. pct.	X (m)	Y (m)
1	686665.347	394827.813	3	686669.009	394848.851	1	686665.347	394827.813
2	686664.946	394837.123	4	686673.072	394860.578	2	686664.946	394837.123
3	686669.009	394848.851	5	686682.906	394871.655	3	686669.009	394848.851
4	686673.072	394860.578	6	686636.317	394882.283	8	686635.469	394856.091
5	686682.906	394871.655	7	686636.395	394857.862	9	686625.069	394836.201
6	686636.317	394882.283	8	686635.469	394856.091	10	686625.328	394824.422
7	686636.395	394857.862	Suprafata 1000 mp			11	686648.906	394827.650
8	686635.469	394856.091				Suprafata 1000 mp		
9	686625.069	394836.201						
10	686625.328	394824.422						
11	686648.906	394827.650						
Suprafata 2000 mp								

LEGENDA

- Limita parcelor reglementate - 2.000 mp - CAD 129199, CAD 1239198, categoria de folosinta conform CF: faneata
- Limite parcele inscrise in cartea funciara
- Străzi existente
- Constructii existente - parcela studiata este libera de constructii
- Curbe de nivel
- Suprafată împădurită

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



STR 1MAI, NR 25, BAIAMARE, RO, TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO



DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE Baia Mare, str. Colinei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROIECT SRL	SEF PROIECT arb. urb. Dan Florin FLORUT		
		PROIECTAT arb. urb. Dan Florin FLORUT		
		DESENAT urb. Camela FAUR		
		VERIFICATOR		
	PROIECANT SPECILITATE	SITUAȚIA EXISTENTĂ. DISFUNCȚIONALITĂȚI		
		Proiect nr AED 25/2021	Scara 1:1000	Plansa nr U 03
			Faza PUZ	Data noiembrie 2021