



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. 592/2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N., inițiatori: [REDACTED]

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 19 DECEMBRIE 2024

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 590 /2024;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. [REDACTED];
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. [REDACTED] prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N., identificat prin C.F. nr. 105983 Baia Mare, nr.cad. 105983, C.F. nr. 105982 Baia Mare, nr.cad. 105982, C.F. nr. 105980 Baia Mare, nr.cad. 105980, C.F.nr.111119 Baia Mare, nr.cad. 111119, C.F.nr. 130473 Baia Mare, nr.cad. 130473 și C.F.nr. 131987 Baia Mare, nr.cad. 131987, proiect nr. 459/2022, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana - Nicoleta, urbanist cu drept de semnătură: [REDACTED];
- Solicitarea domnului [REDACTED] domiciliat în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, nr.38, înregistrată la nr. 30471 din 25.06.2024.

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 07.06.2024
- Raportul de specialitate nr. nr. 30471 din 25.06.2024 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 TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, 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 TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N., identificat prin C.F. nr. 105983 Baia Mare, nr.cad. 105983, C.F. nr. 105982 Baia Mare, nr.cad. 105982, C.F. nr. 105980 Baia Mare, nr.cad. 105980, C.F.nr.111119 Baia Mare, nr.cad. 111119, C.F.nr. 130473 Baia Mare, nr.cad. 130473 și C.F.nr. 131987 Baia Mare, nr.cad. 131987, proiect nr. 459/2022, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana - Nicoleta, urbanist cu drept de semnătură, 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;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Generală Achiziții și Proiecte;
- Serviciul Administrație Publică Locală Registru Agricol.

Președinte de ședință



Contrasemnat pentru legalitate

Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	21
Pentru	21
Impotrivă	-
Abțineri	-

Anexa 3 la HCL nr. 592/2024

Baia Mare str. Aviatorilor nr. 136 tel. 0745085324 broucoba@yahoo.com

OXANA N. CĂRĂCIU

birou de arhitectură



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.,
organizat pe structura R.L.U. AL P.U.G.**

1. INTRODUCERE:

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**
Amplasament: **BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș**
Inițiatori:

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal extinde și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al Municipiului Baia Mare. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații.

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.



2.2. Baza legala

- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Codul Civil
- Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

2.3 Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiată se află

parțial în extravilanul localității Baia Mare, având destinația actuală de teren agricol și parțial intravilanul localității, în zonă cu destinația actuală stabilită prin P.U.Z. aprobat cu HCL 240/2005.

2.3.1 După aprobare, zona figurată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2 Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale în concordanță cu prevederile din Planul urbanistic general și Regulamentul aferent.

2.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre distanța construcției și funcțiunea dominantă a zonei limitrofe, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2.4 . Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU

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

2.5 Divizarea în UTR și alte subunități

Suprafața studiată nu a fost împărțită în zone și subzone, iar după aprobarea prezentului PUZ devenind un trup cu funcțiunea dominantă de zonă destinată construirii de locuințe individuale și anexe.

2.6. 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 planșeelor) 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 căror cotă 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 planșeelor 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 planșeelor existente la cele ale noii construcții.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar, amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din



extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă. Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, 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 cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate.

Situri arheologice și monumente istorice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

L 2b' - SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(S)+P+1(M)

Str. Miron Costin face parte din arealul construit colinar de pe versantul nordic al localității Baia Mare, în zonă slab construită cu clădiri având în general funcțiunea de locuințe, edificate în ultimii 20 de ani. Suprafața totală a zonei studiate este de 14277 mp.

Caracterul zonei limitrofe : zona adiacentă este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Aceasta zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P, P+1, sau D+P+1-2, în cazul terenurilor construite în baza PUZ aprobat.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zonă, cea de locuire individuală. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise/admise cu condiționări.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu maxim D(S)+P+1(M), anexe gospodărești, împrejurii, mobilier urban/mobilier de exterior, locuri de joacă aferente locuinței;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime D(S)+P+1(M), care includ și spații pentru profesii libere;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus,
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, grădini în intravilan;
- echipamente tehnico-edilitare;

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D(S)+P+1(M) cu următoarele condiționări:
 - regimul de construire va fi numai izolat;
 - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 - plantarea se va face în proporție de minim 50 % cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
 - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - se admit servicii profesionale/comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea de animale;



- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 35% :
 - parcela are suprafața minimă de 700 mp și un front la stradă de minim 19.0 m;
 - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
 - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct, drum privat, sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,5 m lățime.

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate privată a inițiatorilor PUZ).

- clădirile se vor retrage de la limita de proprietate față de drumul de acces cu o distanță de minim 5.0 metri. Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi. Pentru loturile cu declivitate mare și aflate în proximitate proprietății cu nr. Cad 105980 aflată la vest, accesul principal la parcele noi configurate se va realiza de la sud. Construcțiile principale se vor amplasa în jumătatea sudică a parcelei. Se păstrează retragerea de 5.0 m și față de aliniamentul nordic în condiția construirii predilecte de anexe ale gospodăriei.

Art.-6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- pentru parcela adiacentă terenului cu nr. Cad. 105981, clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei comune cu aceasta cu minim 5,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Art.-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de
 - minim 3,5 metri lățime pentru lungimea de maxim 25,0m
 - minim 6,0 m lățime pentru lungimi mai mari de 25,0 m;

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{\max}=9,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornisei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitori 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 rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea



L10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială a localității, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi. ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 30 mp.

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 30%
Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 0.9

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 50%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 50%

ÎNTOCMIT:

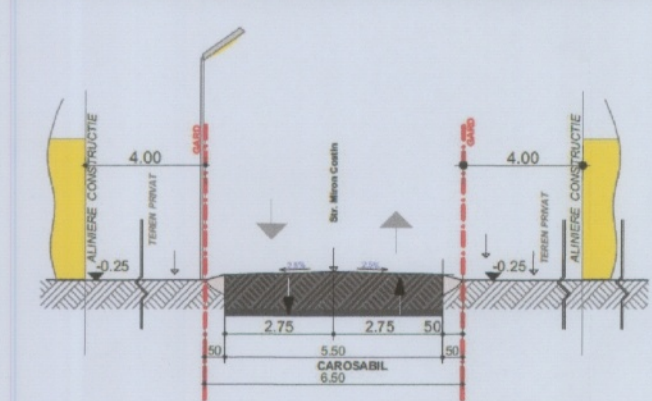
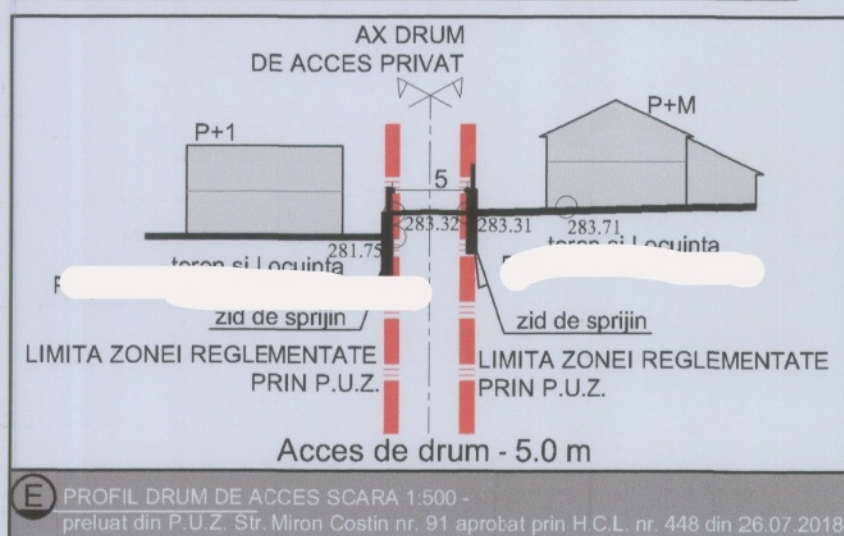


CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE

ZONA FUNCTIONALA	FUNCTIUNE/UTILIZARE	SUPRAFATA mp
LOCUIRE	LOT 1	920.4
	LOT 2	828.7
	LOT 3	820.0
	LOT 4	918.4
	LOT 5	1120.7
	LOT 6	965.5
	LOT 7	739.1
	LOT 8	727.2
	LOT 9	751.9
	LOT 10	832.1
	LOT 11	951.7
	LOT 12	910.4
	LOT 13	1119.7
CIRCULATII	LOT 14, LOT 15, LOT 16	2671.2
	TOTAL	14277

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 30%, CUT propus= 0.9 , GO =50%, ZV =50%



LEGENDA:

 Limite zonei regulate limitate
 Limite imobile învecinate
 Limite imobile în studiu
 Intenție de parcelare
 Limite edificabile
 Posibilitate de amplasare a
 Cai de comunicație rutieră
 amenajări aferente existenței
 Platforme, trotuare, parcaje
 Zone verzi
 Supralargire carosabilă prin
 pentru construirea casei de locuit
 Ax drum
 Traseu strădal corelat cu cel
 PUZ² Viabilitate zonei conștient
 Municipiului Baia Mare Valea
 Valea Boroșcutului³ - interdicție

	D(S)+P+1(M) Regim de inaltime - propus	
	Limita de demarcatie dintre Intravilan si Extravilan/limite trup intravilan	
	Curbe de nivel principale	
	Strada	
	Imprejmuiri existente	
	Cămin gaz	
	Panou electric	
	Cămin canalizare	
	Cămin apa	
	Stâlpi beton	
	teren in intravilan	
	HCL nr. 24 din 03.02.2023	

BILANT TERITORIAL PROPUŞ LA NIVEL DE PARCELA
CARE A GENERAT P.U.Z.

Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	11605.8	81.29	Suprafete constructii	3481.7	30
				Spatii verzi amenajate in incinta	5802.9	50
				Circulatie carosabila, pietonala si platforme	2321.2	20
				TOTAL	11605.8	100.0
2	Teren afectat de circulatii propuse	2671.2	18.71			
3	TOTAL	14277	100.0			



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur PUZ	
	X [m]	Y [m]
1	696410.994	389074.046
2	696392.254	389104.480
3	696372.040	389093.764
4	696334.100	389061.580
5	696303.170	389142.910
6	696311.421	389129.056
7	696311.421	389129.057
8	696300.177	389120.736
9	696288.758	389122.185
10	696293.280	389106.190
11	696300.490	389096.210
12	696310.360	389083.170
13	696318.630	389089.874
14	696322.432	389085.074
15	696355.946	389041.214

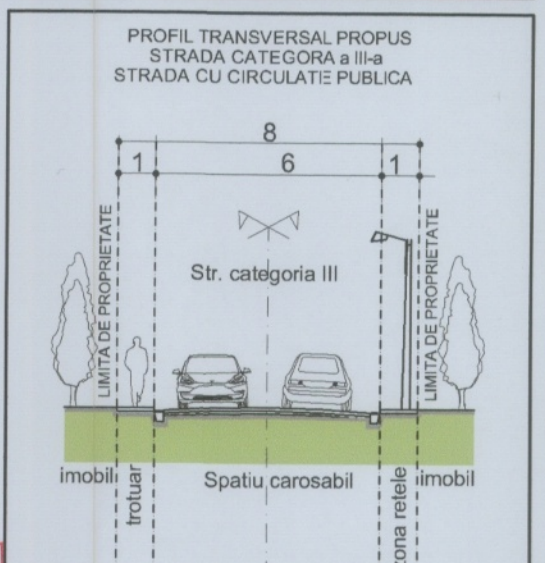
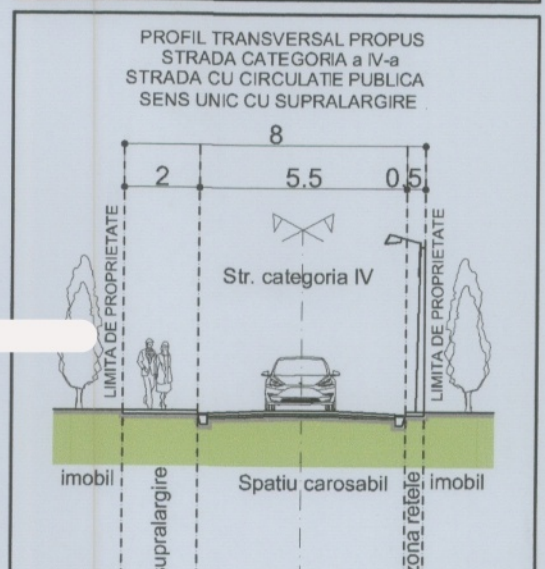
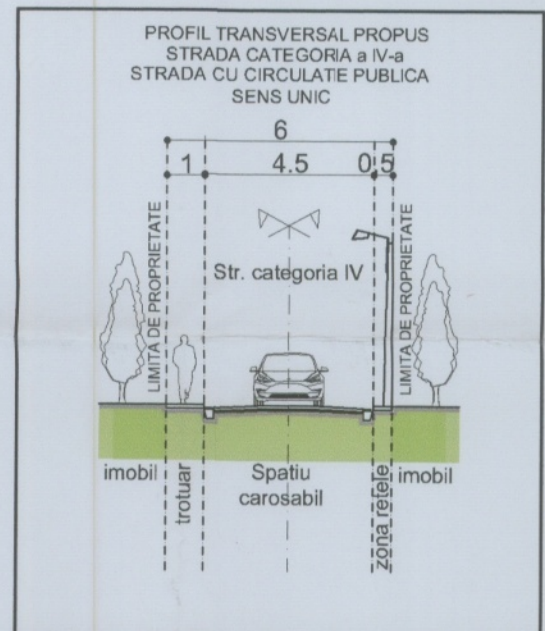
S = 6395 mp.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de centr Nr. cad. 111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214

S = 5441 mp.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 130473	
	X [m]	Y [m]
6	686335.781	389067.604
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686321.630	389089.874
14	686322.432	389085.074

S = 954 mp.



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 592 / 2021
Arhivat Șef
Pu2 1031/2 ✓

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Caranta	Referat / Experiza / Data	Inisiator	pr. nr.
 birou individual de arhitectură ORARA A. CARCIU nr. de înregistrare în T.A.A. 00239						459/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA:	Titlu proiect	TEREN INTRAVILAN SI INTRODUCERE PENTRU ZONA DE LOCUINTA	faza.
Proiectat urb.	/			Amplasament	Bala Malt, Str. Mircea Costin Nr. 104, Maramures	P.U.Z.
Proiectat arh.	Arh		1:500	Titlu plan	PLANUL URBANISTIC	pl.nr.
Desenat	"				PLANUL URBANISTIC	A04

PLAN DE SITUATIE

pe suport cadastral
Scara 1 : 1000

Mun. Baia Mare, str. Miron Costin
Jud. Maramures

BENEFICIARI:



Numar C.F.	Numar Cad.	Suprafata din CF [mp]	Proprietari
131987 Baia Mare	131987	3553	
131988 Baia Mare	131988	465	
111119 Baia Mare	111119	5441	
130473 Baia Mare	130473	954	
Total		10413	

Legenda:

- pct. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 - limita nr. cad. 131987, 131988, 111119, 130473
- limita nr. top. 4903/20 (enclava)
- limita nr. cad. vecine
- constructii
- gard de beton
- gard de plasa
- stalp din retea electrica
- contor electric
- contor gaz
- element din retea de apa - canalizare
- punct cota

Judetul Maramures
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 592 / 2023
Arhitect Sef
Intocmit:

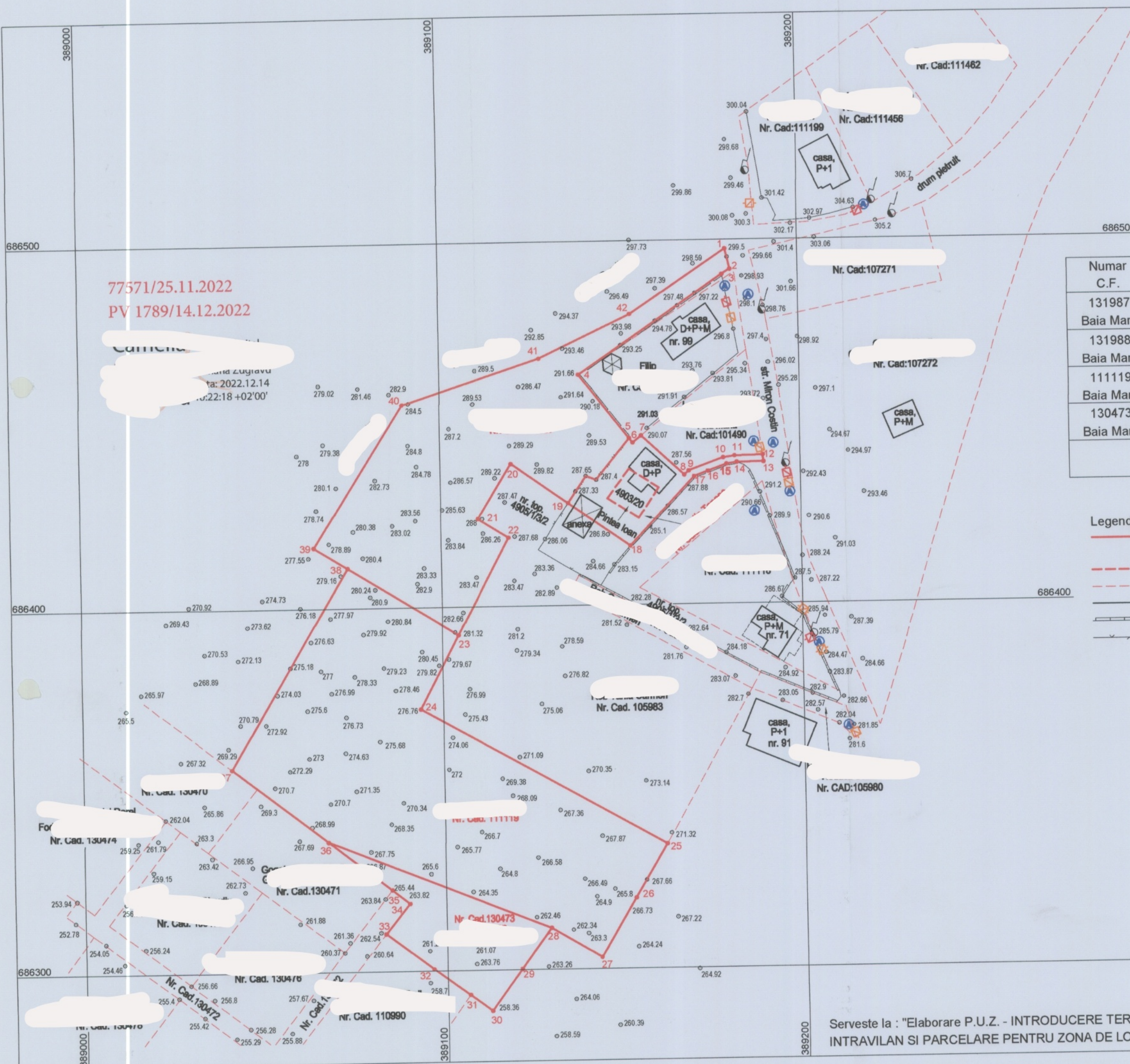
SERIA M... NR. 239; CATEGORIA B, C

SA... tal de

Data: 2022.11.25
10:42:50 +02'00'

Serveste la : "Elaborare P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINTE."

Data exec.: noiembrie, 2022



77571/25.11.2022
PV 1789/14.12.2022

2022.12.14
2022:18 +02'00'

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur PUZ	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
15	686355.946	389041.214
S = 6395 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214
S = 5441 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 130473	
	X [m]	Y [m]
6	686335.781	389067.604
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
S = 954 mp.		

LEGENDA:

- Limite zonei reglementate
- Limite imobile invecinate
- Limite imobile in studiu
- Intenție de parcelare
- Limite edificabile
- Posibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- Supralargire carosabila prin PUZ - "Introducere teren in intravilan pentru construire casa de locuit" aprobat prin HCL nr. 24 din 03.02.2023
- Ax drum
- Traseu stradal corelat cu drum prevazut in PUZ" Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Rosie - Strada Viilor - Valea Borcutului" - interdictie de construire
- D(S)+P+1(M) Regim de inaltime - propus
- Limita de demarcatie dintre Intravilan si Extravilan/limite trup intravilan
- Construcții existente
- Acces
- Poartă - acces
- Caroiaj
- Imprejmuiri existente
- Cote absolute, sistem Marea Neagra 75
- Puncte pe contur imobil
- Accese propuse
- P.T. Post de transformare
- Acces secundar în incintă propus
- Retea energie electrica - LEA - 0,4 Kv
- Retea subterana apa
- Retea canalizare
- Retea gaz

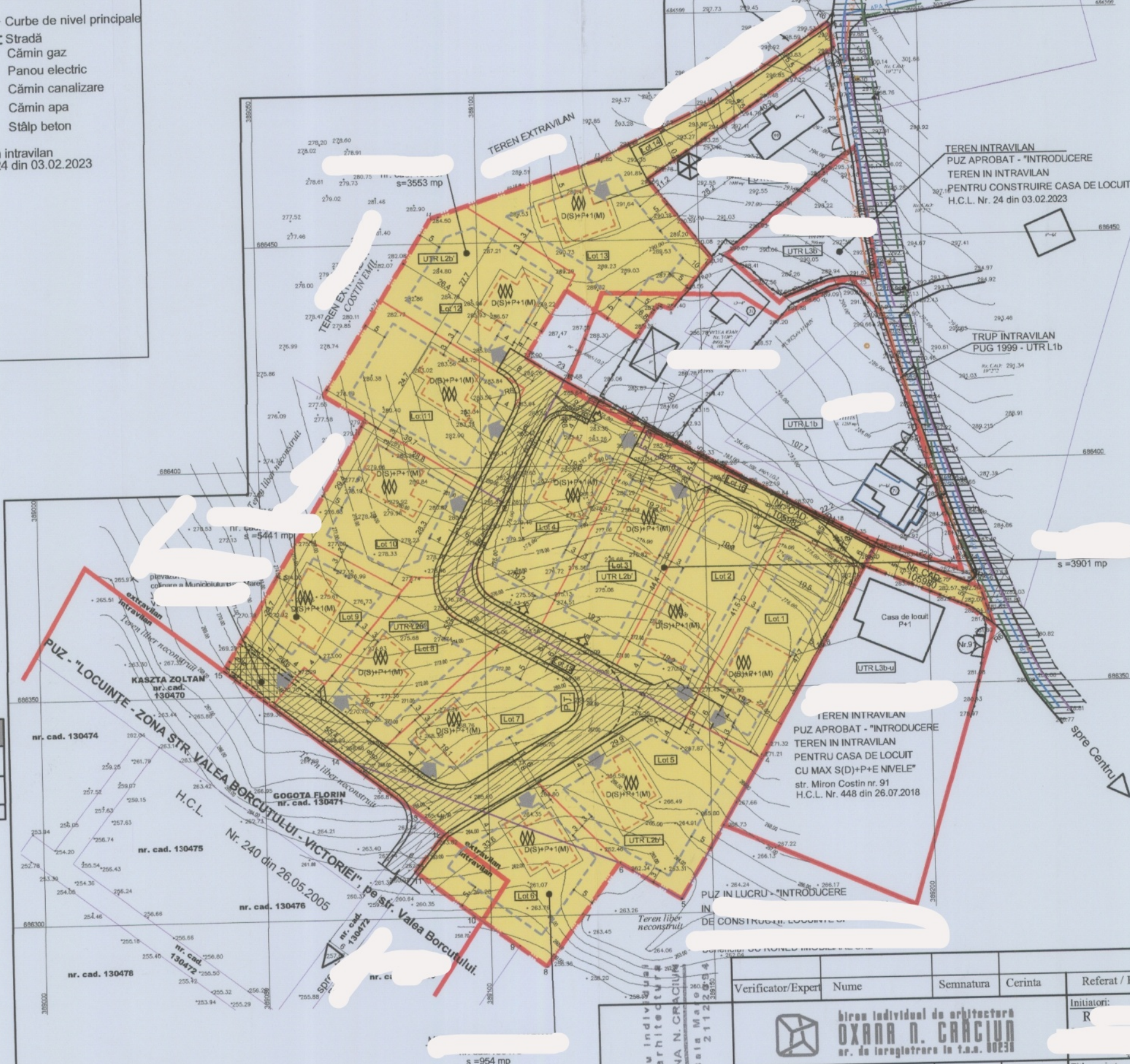
TIPUL DE PROPRIETATE/ CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULATIA TERENURILOR

- Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public ulterior aprobării PUZ

Nr. crt.	CIRCULATIA TERENURILOR	mp	%
1.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	12336	86.4
2	Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public ulterior aprobării PUZ	1941	13.6
3	TOTAL	14277	100.0



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neșchimbare
Anexa la HCL nr. 24/2024
PUZ 103/2024



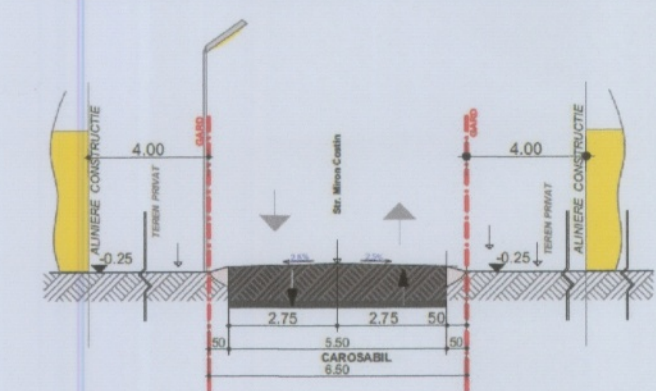
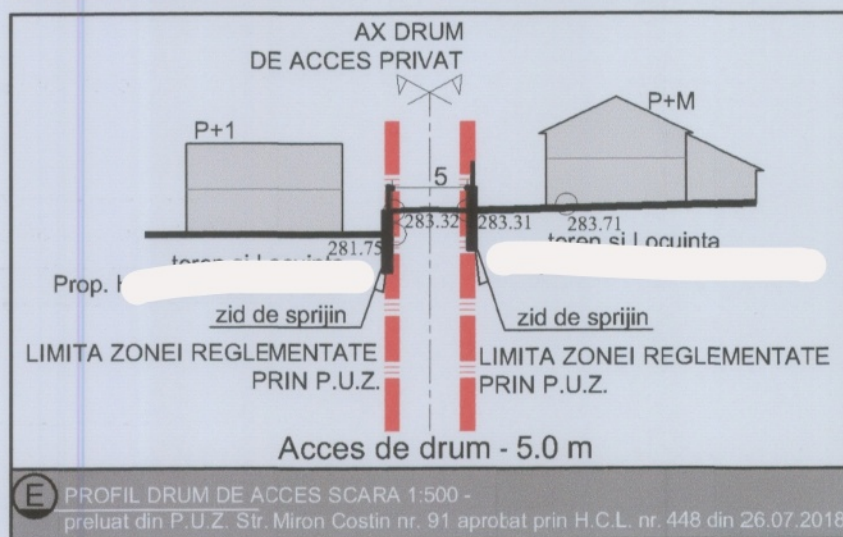
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
					459/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect:	faza.
				ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINTE	P.U.Z.
				Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș	pl.nr.
				Titlu planșă: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A07

CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE

ZONA FUNCTIONALA	FUNCTIUNE/UTILIZARE	SUPRAFATA mp
LOCUIRE	LOT 1	920.4
	LOT 2	828.7
	LOT 3	820.0
	LOT 4	918.4
	LOT 5	1120.7
	LOT 6	965.5
	LOT 7	739.1
	LOT 8	727.2
	LOT 9	751.9
	LOT 10	832.1
	LOT 11	951.7
	LOT 12	910.4
	LOT 13	1119.7
CIRCULATII	LOT 14, LOT 15, LOT 16	2671.2
TOTAL		14277

INDICI PROPUSE DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 30%, CUT propus= 0.9, GO =50%, ZV =50%

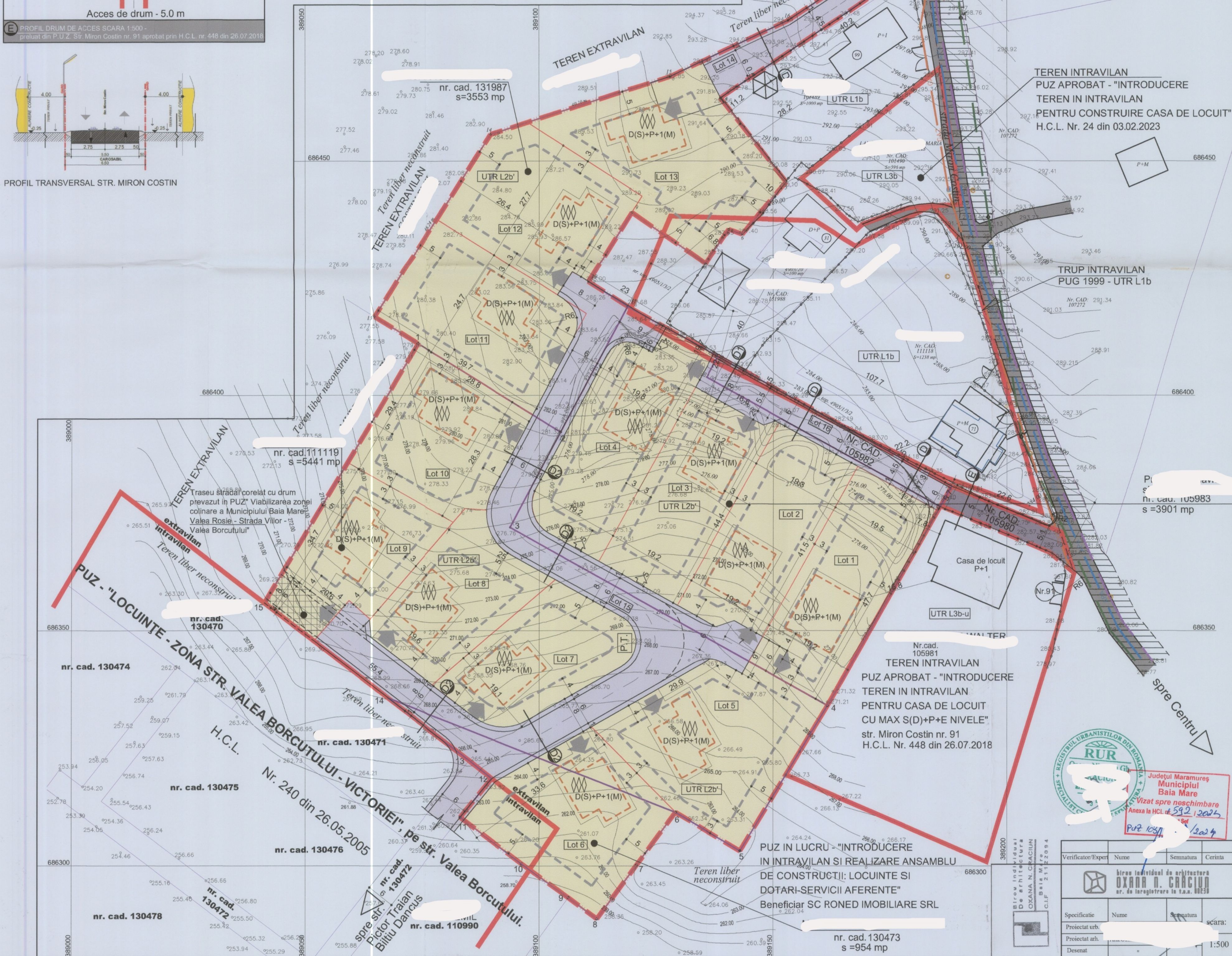


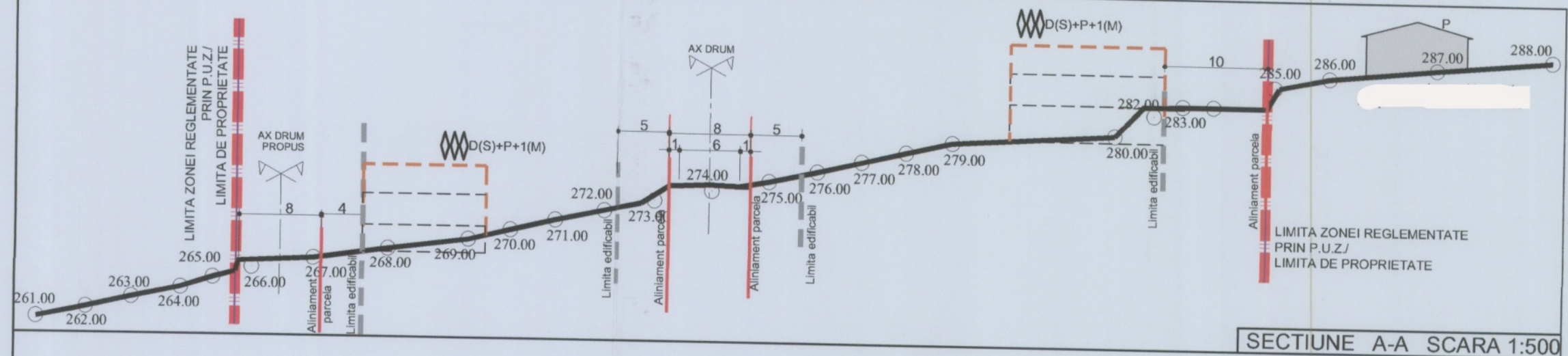
LEGENDA:

- Limite zonei reglementate
- Limite imobile invecinate
- Limite imobile in studiu
- Intenție de parcelare
- Limite edificabile
- Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Cai de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/propuse
- Zona de locuire și funcțiuni complementare UTR L2b'
- Supralargire carosabilă prin PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire casa de locuit" aprobat prin HCL nr. 24 din 03.02.2023
- Traseu stradal corelat cu drum prevăzut în PUZ - Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Rosie - Strada Viilor - Valea Borcutului - interdicție de construire
- D(S)+P+1(M) Regim de înălțime - propus
- Limite de demarcație dintre intravilan și extravilan/limite trup intravilan
- Curbe de nivel principale
- Strada
- Imprejmuiri existente
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apă
- Stâlp beton
- Construcții existente
- Acces
- Poartă - acces
- Caroiaj
- Cote absolute, sistem Marea Neagra 75
- Puncte pe contur imobil
- Acces propuse
- Acces secundar în incintă propus
- Rețea energie electrică - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz
- Post de transformare

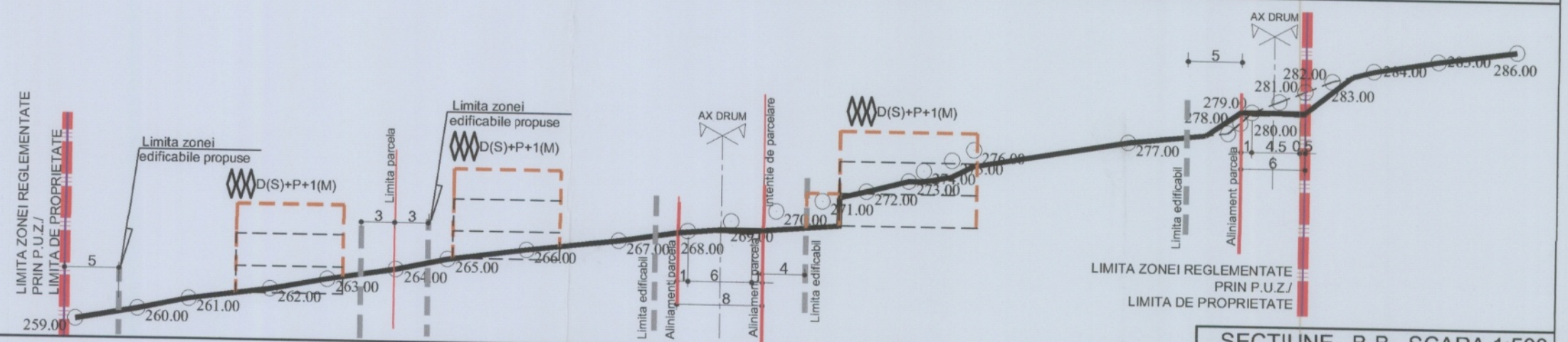
BILANT TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	11605.8	81.29	Suprafete constructii	3481.7	30
				Spatii verzi amenajate in incinta	5802.9	50
				Circulatie carosabila, pietonala si platforme	2321.2	20
				TOTAL	11605.8	100.0
2	Teren afectat de circulatii propuse	2671.2	18.71			
3	TOTAL	14277	100.0			



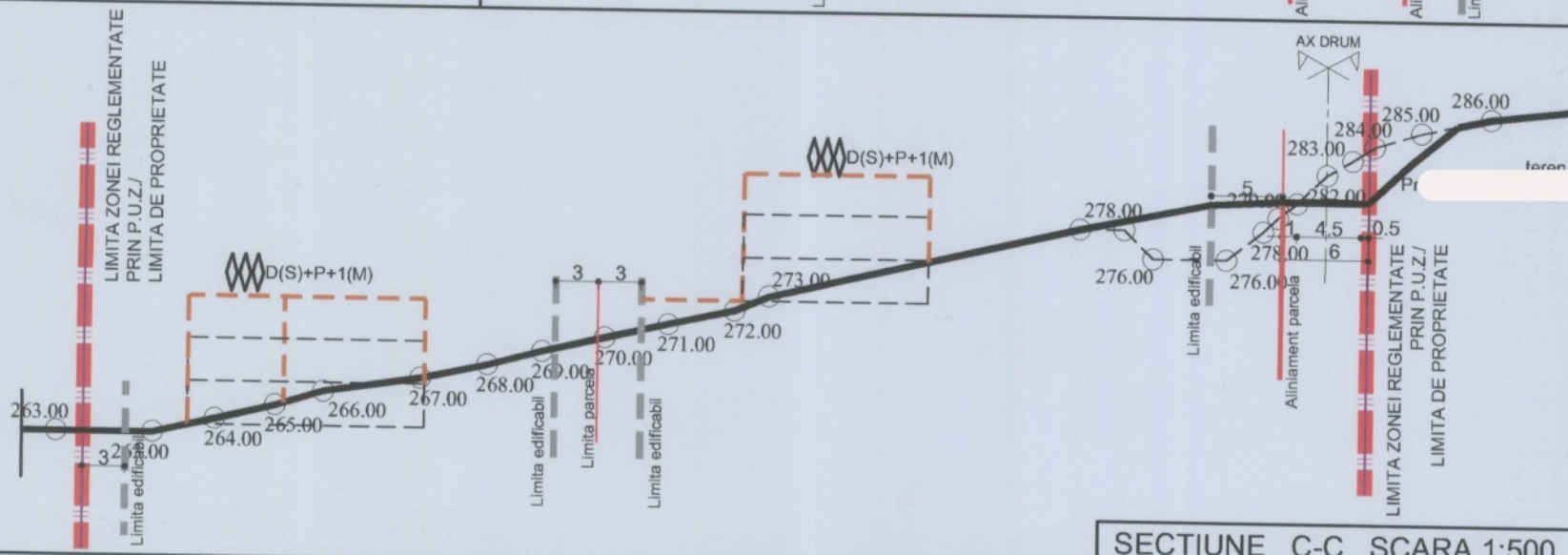
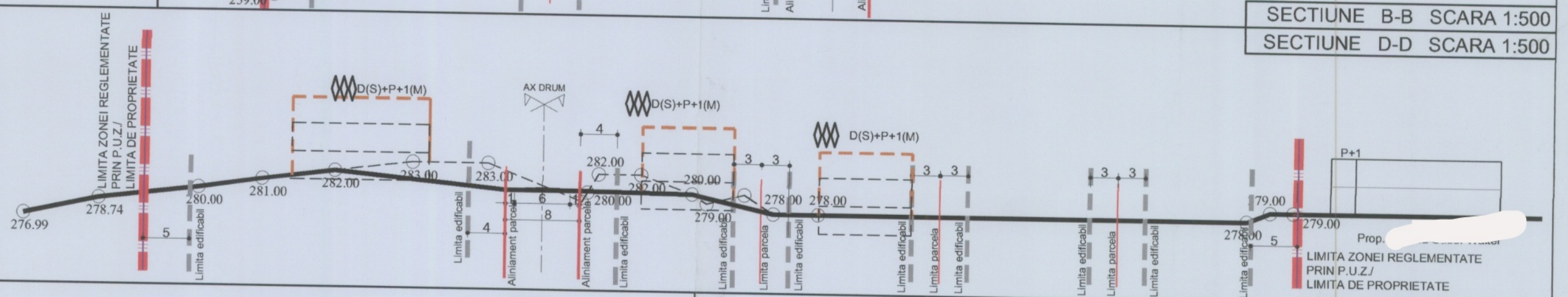


SECTIUNE A-A SCARA 1:500



SECTIUNE B-B SCARA 1:500

SECTIUNE D-D SCARA 1:500



SECTIUNE C-C SCARA 1:500

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neșchimbare
Anexa la HCL nr. 2026
PUZ 103



Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.F. 21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
				Initiatori:	pr. nr.
					459/2022
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect:	faza.
Proiectat urb.			scara:	ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINTE	P.U.Z.
Proiectat arh.				Amplasament:	
Desenat			1:500	Titlu planșă:	pl.nr.
				SECTIUNI PRIN TEREN	A05

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur PUZ	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
15	686355.946	389041.214
S = 6395 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214
S = 5441 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 130473	
	X [m]	Y [m]
6	686335.781	389067.604
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
S = 954 mp.		

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 111119	5441 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-extravilan - nr. CAD 130473, din care 489 mp faneata-intravilan si 465 mp vie-extravilan	954 mp
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-extravilan - nr. CAD 131987 dezmembrat din C.F. 101488, din care 252 mp faneata-intravilan si 3301 mp faneata-extravilan	3553 mp
4	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 105983	3901 mp
5	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 105982	285 mp
6	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - livada, intravilan - nr. CAD 105980	143 mp
7	TOTAL	14277 mp

LEGENDA:

- Limite zonei reglementate
- Limite imobile in studiu
- Limite imobile invecinate
- Limita de demarcatie dintre Intravilan si Extravilan/limite trup intravilan
- Curbe de nivel principale
- Strada
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apa
- Stâlp beton
- Construcții existente
- Acces
- Poartă - acces
- Imprejmuiri existente
- Caroiaj
- Cote absolute, sistem Marea Neagra 75
- Puncte pe contur imobil
- Retea energie electrica - LEA - 0,4 Kv
- Retea subterana apa
- Retea canalizare
- Retea gaz
- Teren liber



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre născimbare
la HCL nr. 192/2024
Arhitect
PUZ 103/2024



ELEMENTE DE POTENȚIAL:	DISFUNCȚIONALITĂȚI:
- teren partial intravilan- potrivit construirii - acces existent la teren-partial drum public - echipare completă cu utilități edilitare in zona drumurilor	-situarea terenului partial in extravilan
PRIORITĂȚI:	
- realizare a bransamentelor la rețelele edilitare in zona - modernizarea si realizarea drumurilor de incinta - reglementare a parcelelor și constituire a volumului construit astfel încât să valorifice terenul pentru locuire individuala.	

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
bireu individual de arhitectură OXANA N. CRAC nr. de înregistrare în t.n.s. 1020				
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINTE
Proiectat urb.				Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin f.n.r., Jud. Maramureș
Proiectat arh.				Titlu planșă: SITUATIA EXISTENTA DISFUNCIONALITATI
Desenat			1:1000	

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur PUZ	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
7	686311.421	389129.056
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
15	686355.946	389041.214
S = 6395 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214
S = 5441 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 130473	
	X [m]	Y [m]
6	686335.781	389067.604
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
S = 954 mp.		

LEGENDA:

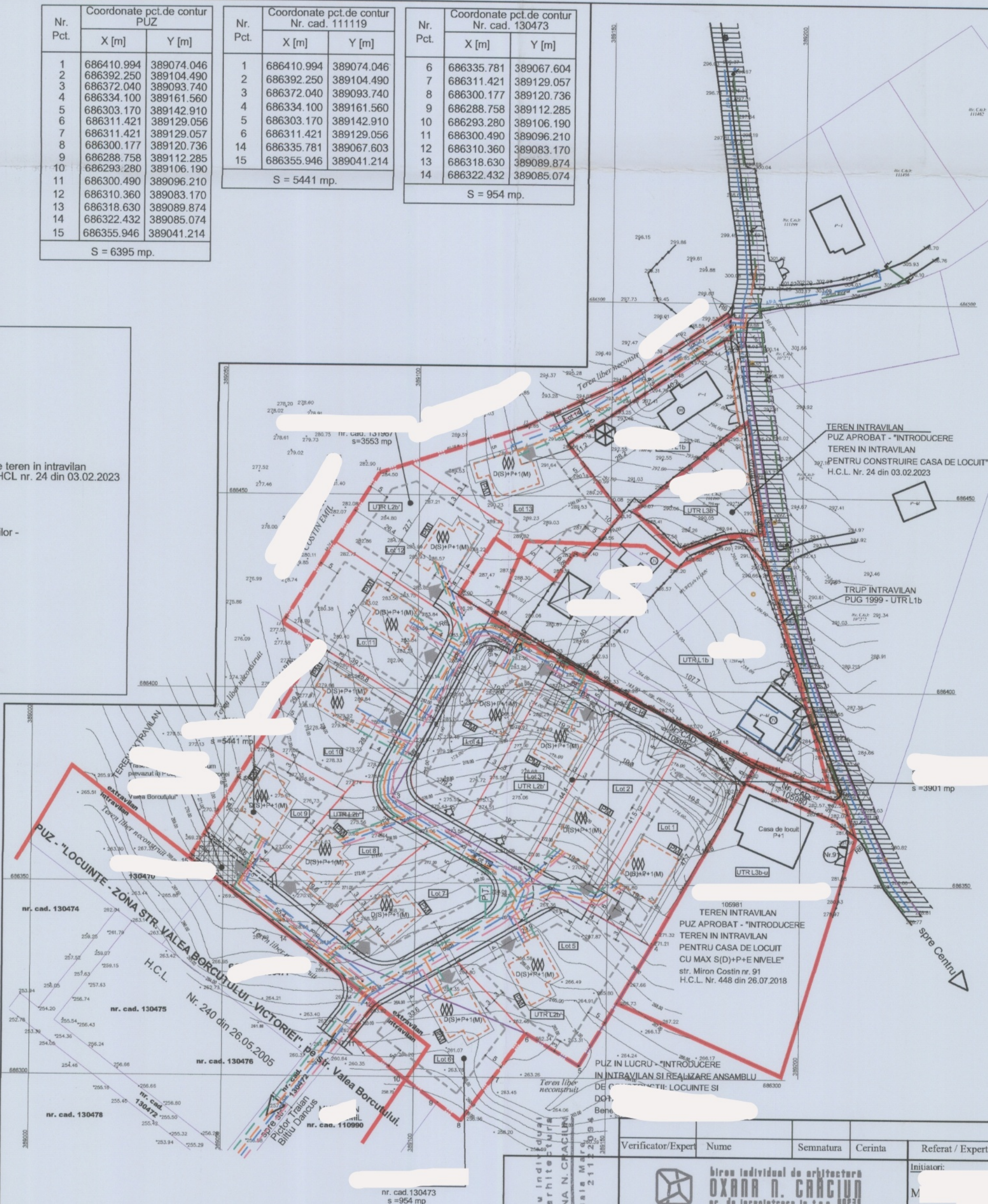
- Limite zonei reglementate
- Limite imobile invecinate
- Limite imobile in studiu
- Intenție de parcelare
- Limite edificabile
- Posibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- Supralargire carosabila prin P.U.Z. - "Introducere teren in intravilan pentru construire casa de locuit" aprobat prin HCL nr. 24 din 03.02.2023
- Ax drum
- Traseu stradal corelat cu drum prevazut in P.U.Z. Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Rosie - Strada Viilor - Valea Borcutului - interdicție de construire
- D(S)+P+1(M) Regim de inaltime - propus
- Limita de demarcatie dintre Intravilan si Extravilan/limite trup intravilan
- Construcții existente
- Acces
- Poartă - acces
- Caroiaj
- Imprejmuiri existente
- Cote absolute, sistem Marea Neagra 75
- Puncte pe contur imobil
- Accese propuse
- Acces secundar în incintă propus
- Curbe de nivel principale
- Stradă
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apa
- Stâlp beton

RETELE EXISTENTE:

- Retea energie electrica - LEA - 0,4 Kv
- Retea subterana apa
- Retea canalizare
- Retea gaz

BRANSAMENTE PROPUSE:

- Retea energie electrica - LES 0,4 Kv
- Retea gaz
- Retea apa potabila
- Retea canalizare
- Platforma menajera
- Post de transformare



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 24/2023
Arhitect Ștef
Pu2 1031/2024



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
 OXANA D. CRACIUN nr. de inregistrare in I.S.A. 10231				Initiator: M. [redacted]
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINTE
Proiectat urb.				Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș
Proiectat arh.	Arh.			Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI EDILITARE
1:1000				pr. nr. 1031/2022 faza. P.U.Z. pl.nr. A06