

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.89/2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n, inițiatori: ~

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 29 FEBRUARIE 2024

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr.81/2024;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare prin viceprimar desemnat cu nr. 81/2024;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, nr. 55135 din 22.12.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 131766 Baia Mare cu nr. CAD 131766, C.F. 131767 Baia Mare, nr. cad. 131767, C.F.nr. 115974 cu nr.topo 4118/9/9/2/3. Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Corina Moldovan, inițiator.
- Solicitarea domnilor _____, _____, _____, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, bld Traian, nr. 20, ap. 63, în calitate de proprietari, înregistrată cu nr. 55135 / 20.12.2023;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 418/2020 privind desemnarea viceprimarului care exercită primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului Municipiului Baia Mare.

Având în vedere :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Șef nr.15/ 23.11.2023;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n., județul Maramureș;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 131766 Baia Mare cu nr. CAD 131766, C.F. 131767 Baia Mare, nr. cad. 131767, C.F.nr. 115974 cu nr.topo 4118/9/9/2/3 și Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Corina Moldovan, inițiatori: conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat;
 - Arhitectul Șef; —
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală

Varga Cornel
Președinte de ședință



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

Total consilieri	23
Prezenți	15
Pentru	15
Impotrivă	-
Abțineri	-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor urbanistice si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Baia Mare (aferent P.U.G. Baia Mare)

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUASA

Zona L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA
Beneficiar	
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
Proiectant general	OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel:
Proiectant de specialitate urbanism	LINIE PUNCT SRL Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706
Numar proiect	23/ 2022
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	noiembrie 2023



CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE	3
I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
I.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism.....	3
I.3. Domeniul de aplicare	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	4
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	4
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	5
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitată	5
II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	5
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	5
III. ZONIFICARE FUNCționalĂ	5
III.1. Unități și subunități funcționale	6
III.2. Prevederi la nivelul unităților și subunități funcționale.....	6
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	6
SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	7
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	9

I. DISPOZITII GENERALE

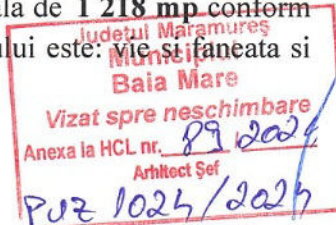
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR-ului studiat, respectiv:

UTR L1b- Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; pentru „ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚA INDIVIDUALĂ”.

Terenul studiat se situează într-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare și parțial în extravilan, fiind amplasat în zona de nord a orașului.

Suprafața totală de teren reglementată este de 2 933.90 mp. Suprafața totală de teren pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificată prin **C.F. 131766, nr. cad. 131766** în suprafața de **2 463.00 mp**, prin **C.F. 131767, nr. cad. 131767** în suprafața de **67.00 mp** și drum existent cu nr.topo 4118/9/9/2/3 în suprafața măsurată conform ridicării topografice pentru reglementare drum în suprafața de **403.90 mp**. din suprafața totală de **1 218 mp** conform **C.F.nr. 115974**. Conform **C.F. 131766**, categoria de folosință a terenului este: **vie și înecată și**



apartine lui
terenului este: vie si apartine lui
terenul cu nr.topo 4118/9/9/2/3 apartine Statului Roman.

Conform C.F. 131767, categoria de folosinta a

Conform C.F. 115974

Vecinii , intrat in posesia titlului de proprietate nr. 20540 in data de 2.03.2023 asupra lotului 1 si 2 de teren (nr.cad.133766 si nr.cad.133735), care la momentul obtinerii Avizului de Oportunitate nr. 15 din data de 28.07.2022 era Statului Roman. Drumul de acces a ramas in proprietatea Statului Roman.

Suprafata totala de teren in proprietate privata, apartinand lui este de 2 530 mp.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale, cu regin de inaltime P+M, P+1, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 706/28.06.2022 si a avizului de Oportunitate nr.15/28.07.2022 emise de Primaria Baia Mare.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcției, cu modificările ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificările si completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de

- aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Oras Baia Mare
 - R.L.U. Baia Mare
 - Regulamentul General de Urbanism

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenul cuprins în limita studiată de PUZ.

Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al orasului Baia Mare, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile din studiul geotehnic întocmit pe amplasament.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta alinierele stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.



Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsa în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Se vor respecta condițiile de protecție PSI și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitat

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor menajere.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

Porțile împrejurimilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

III.1. Unitati și subunitati functionale

Caracterul existent: Conf. PUG teritoriul studiat este încadrat în **U.T.R. L1b Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; și UTR A1b - subzona viilor, pasunilor și livezilor.**

Caracterul propus: Caracterul funcțional propus prin această documentație respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune

extinderea UTR L1b în vederea construirii unei locuințe individuale, terenul aflându-se în 2 UTR-uri A1b și L1b, ajutând la modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Amplasamentul este situat într-o zonă de dezvoltare rezidențială motiv pentru care este oportună și binevenită realizarea de locuințe, care vor avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zonă.

III.2. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati functionale

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. L1b- Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- **L 1b** - Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P , P+M, P+1.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P , P + M, P+1, cu următoarele condiționări:

- 1.- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m**.
5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1.0**;
6. - înălțimea maximă recomandată este P+M, P+1;
- 7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **20%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

L 1b - 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 funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;



- SE ADMITE UTILIZAREA TERENULUI PENTRU PRODUCTIE, AGRICOLA
- se admite in anexe gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim 25.0 metri .

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L 1b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

L 1b - parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- parcela are suprafata minima de 500 mp. si un front la strada de minim 12.0 m.;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de 4.0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1b - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri.

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

L 1b - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L 1b - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

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

L1b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de **4.0** metri latime;

- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;

- se vor crea drumuri "de camp" prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 1b - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, functie de destinatia si capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, NP24/2022 Ordonanta de Urgenta 59/2022.

L1b – a. 1 loc de parcare/garare pentru o suprafată utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru o suprafată utilă maximă de 80mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru o suprafată utilă mai mare de 80mp;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 1b - inaltime maxima admisibila la cornisa - **7.0** metri

L1b – inaltimea maxima admisibila totala– **10.0** metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 1b - cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA



- L 1b** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
L 1b - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 1b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
L 1b - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;
L1b- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate in procent de minim 60%.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- L 1b** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.30 m.** si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L 1b** - POT maxim = **20%**

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L 1b** - CUT maxim pentru inaltimi $P = 0.2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
 - CUT maxim pentru inaltimi $P+M, P+1 = 0.3 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

Echipa proiectare,

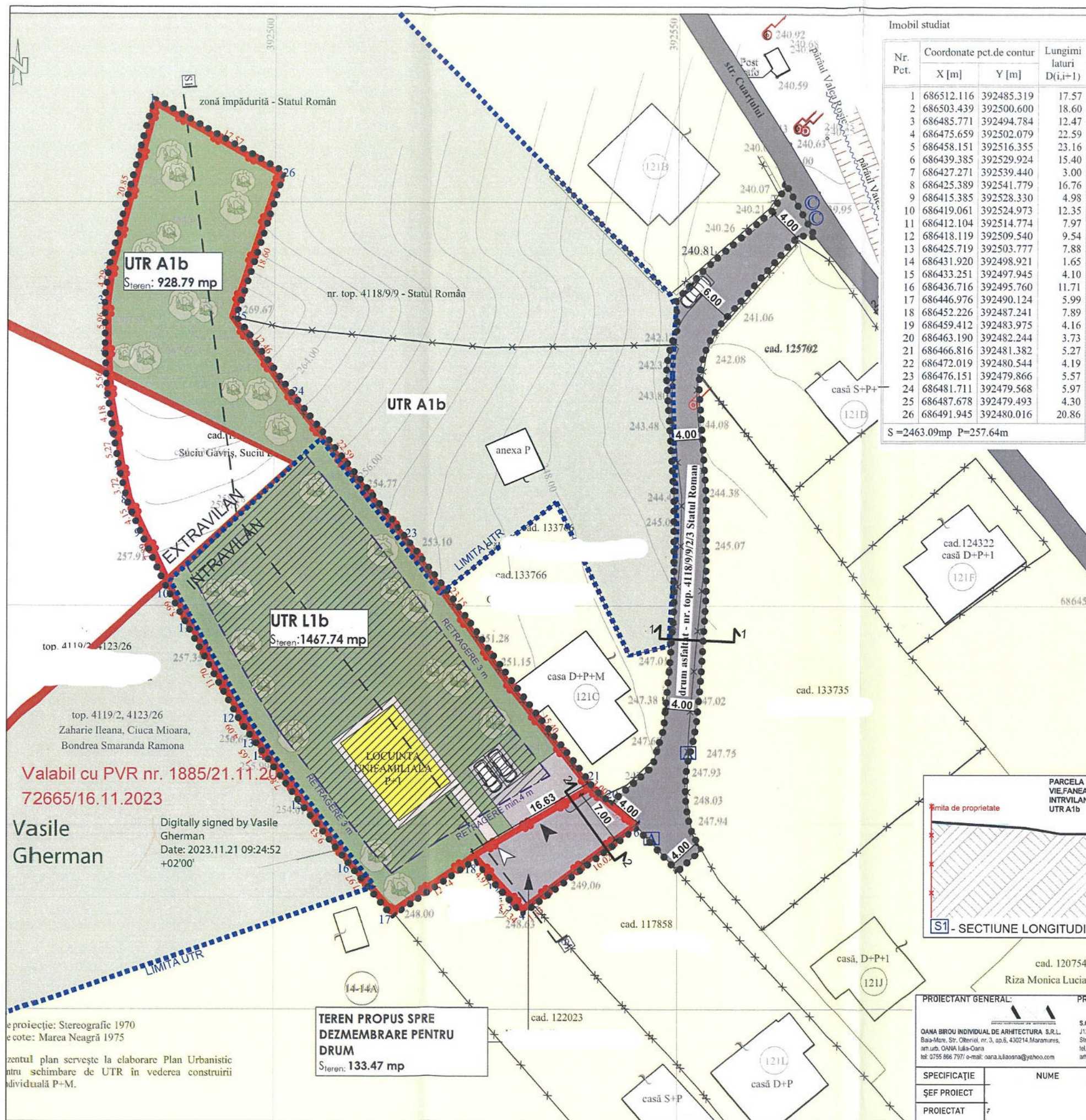
arh. Oana Iulia-OANA

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. urb. Corina MOLDOVAN

arh. Bogdan Lapca





Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686512.116	392485.319	17.5
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86

S =2463.09mp P=257.64m

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

ZONIFICARE

- U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL
- U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;
- U.T.R. A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE
- U.T.R. A1b- subzona viilor, pasunilor si livezilor

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati
- Locuinta propusa
- Spatii verzi
- Circulatie auto privata propusa
- Circulatie auto existenta
- Circulatie pietonala privata propuse
- Parcari auto propuse

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre ne schimbare
Anexa la HCL nr. 89 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1024/2024

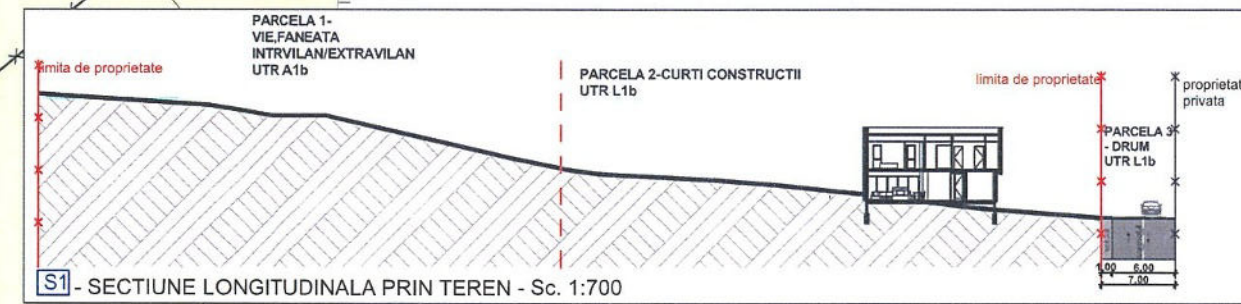
min.3.00
PROFIL EXISTENT 1-1
Drum nr. top. 4118/9/9

6.00 1.00
7.00
PROFIL PROPUȘ DRUM 2-2
-PARCELA 3

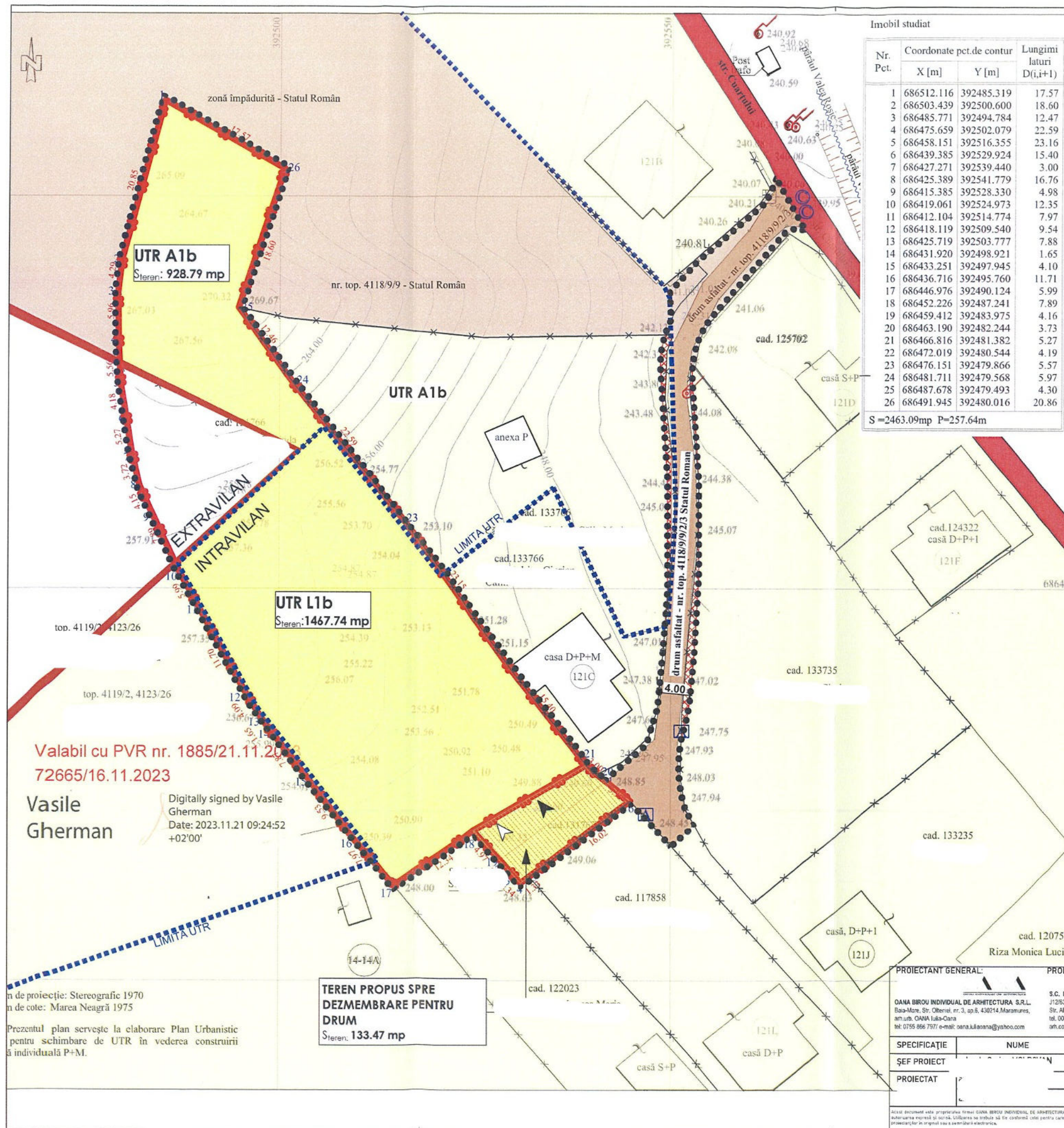
4.00 6.00
supralargire depasire
LARGIRE DRUM EXISTENT 1-1
Drum nr. top. 4118/9/9/2/3

C.U.I. 42070621
J24/1/2020
S.R.L.
Baia Mare-România

RUR
Corina Ilieana A.
MOLDOVAN
arhitect-urbanist
D.E.
20



PROIECTANT GENERAL: OANA BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Ottenlei, nr. 3, ap.8, 430214 Maramures, am.urb. OANA Iulia-Oana tel. 0755 866 797 / e-mail: oana.iuliana@yahoo.com	PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM S.C. LINIE PUNCT S.R.L. J12/6324/2017 - 3845494 Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj tel. 004.0757.796.706 am.corina.moldovan@gmail.com	BENEFICIAR: mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT	NUME SEMNĂTURĂ SCARA 1:500, 1:700 DATA 11/21/2023	DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA
TITUL PLANȘA: PLAN MOBILARE		PROIECT NR. 23/2022 FAZA: PUZ PLANȘA NR. U.06



Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86

S=2463.09mp P=257.64m

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limita parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

TIPURI DE PROPRIETATE- CIRCULATIA TERENURILOR

- Domeniu public
- Domeniul privat al Statul Roman , 4118/9/9/2/3 drum existent
- Largire drum existent - nr. top. 4118/9/9/2/3- proprietate privata vecinatati 39.16 mp
- Proprietate privata apartinand beneficiarului
- Teren propus spre dezmembrare pentru drum apartinand beneficiarului
- Proprietate privata vecinatati
- Domeniul privat al Statul Roman - nr. top. 4118/9/9

Județul Maramures
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre naschimbare
Anexa la HCL nr. 89 / 2022
Arhitect Șef
Pu2 1024/2022



PROIECTANT GENERAL:

OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Baia-Mare, Str. Otterlei, nr. 3, ap.8, 430214 Maramures,
am. urb. OANA Iuliana-Oana
tel. 0755 866 7977 e-mail: oana.iuliana@yahoo.com

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
J126324/2017 - 38454594
Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj
tel. 004 0757 796 706
am. corina.moldovan@gmail.com

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:
mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures

DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN
VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

TITUL PLANSA:
PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PROIECT NR.
23/2022

FAZA:
PUZ

PLANSĂ NR.
U.04



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

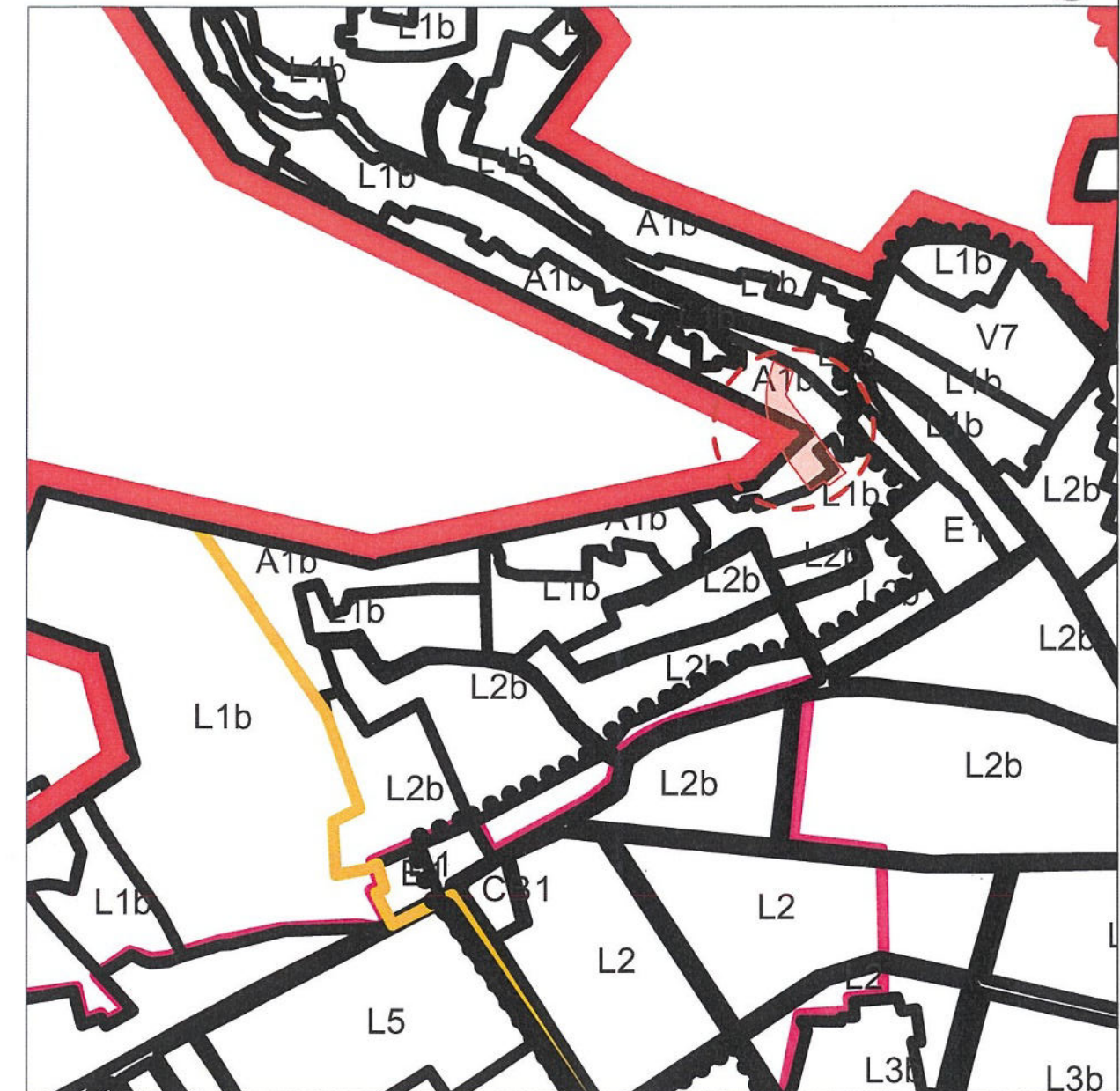
..... ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

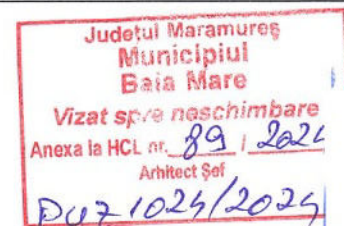
-C.F. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766,
Stere= 2.463.00 mp,
UTR partial A1b, partial L1b
categorie de folosinta: vie, faneata

-C.F. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767,
Stere= 67.00 mp,
UTR L1b
categorie de folosinta: vie

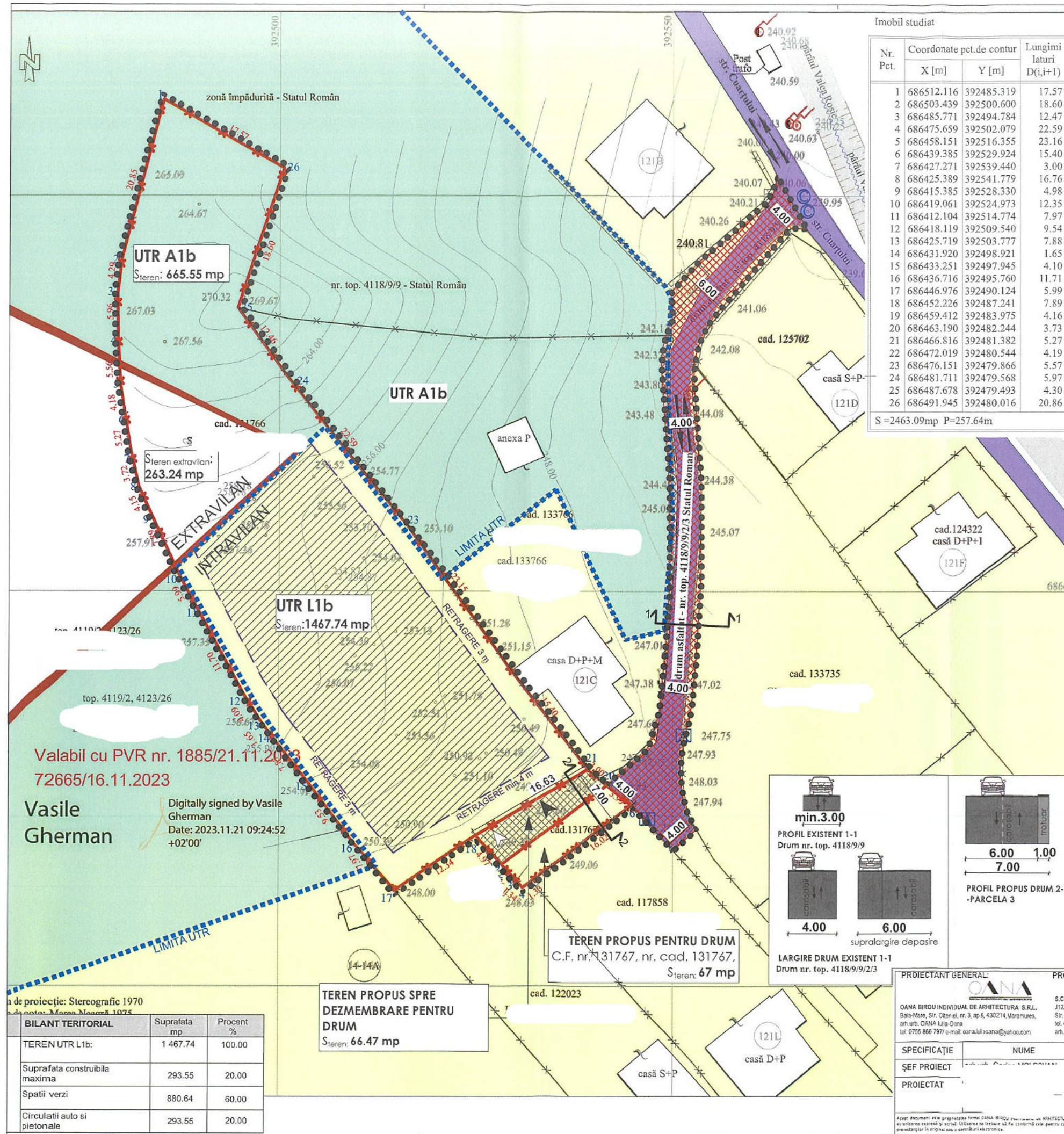
- C.F. nr. 115974, NR. TOPO. 4118/9/9 Baia Mare, DRUM EXISTENT
4118/9/9/2/3
Stere conform CF= 1218.00 mp,
Stere masurata conform ridicare topo pt. reglementare drum= 403.90 mp



PLAN DE INCADRARE IN PUG BAIA MARE



PROIECTANT GENERAL:		PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM	BENEFICIAR:
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Otiliei, nr. 3, ap.6, 430214 Maramures, art. urb. OANA Iuliana tel: 0755 866 797 / e-mail: oana.iuliana@yahoo.com		S.C. LINIE PUNCT S.R.L. J126334/2017 - 3845494 Str. Alexandru Vlașuta - Cluj-Napoca - Cluj tel. 004.3757.796.706 art. corina.moldovan@gmail.com	mun. Baia Mare, nr. F.N., jud. Maramures
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂTURĂ	AMPLASAMENT:
ȘEF PROIECT			mun. Baia Mare, nr. F.N., jud. Maramures
PROIECTAT			DENUMIRE PROIECT :
			ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA
TITUL PLANSA:			PLANSĂ NR.
INCADRAREA IN TERITORIU			U.01



LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati

DRUMURI

- Drumuri existente
- Largire drum existent - nr. top. 4118/9/9/2/3
- Teren in proprietatea beneficiarului propus spre dezmembrare pentru drum 66.47m

ZONIFICARE

U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

- U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+M, P+1;

U.T.R. A1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

- U.T.R. A1b- subzona viilor, pasunilor si livezilor

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-CF. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766,
S_{teren} = 2.463.00 mp,
UTR partial A1b, partial L1b
categorie de folosinta: vie,faneata

-CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767,
S_{teren} = 67.00 mp,
UTR L1b
categorie de folosinta: vie

- C.F. nr. 115974, NR. TOPO. 4118/9/9 Baia Mare,DRUM EXISTEI
4118/9/9/2/3

S_{teren} conform CF= 1218.00 mp,
S_{teren} masurata conform ridicare topo pt.reglementare drum = 403.90 mp

SITUATIA PROPUA:

- TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU DRUM : 66.47 mp

- TEREN PROPUS PENTRU DRUM, CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767
67.00 mp

- TEREN UTR L1b:

S_{teren}:1467.74 mp

POT max= 20%

CUT max= 0.3 mp.ADC/mp teren

Sspatiu verde= 60%

Regim de inaltime: P+M, P+1

H max cornisa= 4.00 m, H max total/atic= 10.00 m

- TEREN UTR A1b:

S_{teren}: 665.55 mp

- TEREN EXTRAVILAN:

S_{teren}: 263.24 mp

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXĂ LA
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 15 23.11.2023

C.U.I. 42070621
J24/1/2020
OANA BIROU
INDIVIDUAL DE
ARHITECTURĂ
S.R.L.
Baia Mare-România

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Arhitect Șef
D.2E

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbar
Anexa la HCL nr. 891 2024
Arhitect Șef
Puz 1024/2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE PENTRU SUPRAFATA DE TEREN PROPUSA PENTRU SCHIMBAREA FUNCTIUNII A1b in L1b

Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86
S=2463.09mp P=257.64m			

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati
- Suprafata teren care va trece in UTR L1b: 1 221.82 mp

DRUMURI

- Drumuri existente

ZONIFICARE

U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

- U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

U.T.R. A1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

- U.T.R. A1b- subzona viilor, pasunilor si livezilor

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-CF. NR. 131766, NR. TOPO CAD. 131766,

S_{teren} = 2.463.00 mp,
UTR partial A1b, partial L1b
categorie de folosinta: vie, faneata

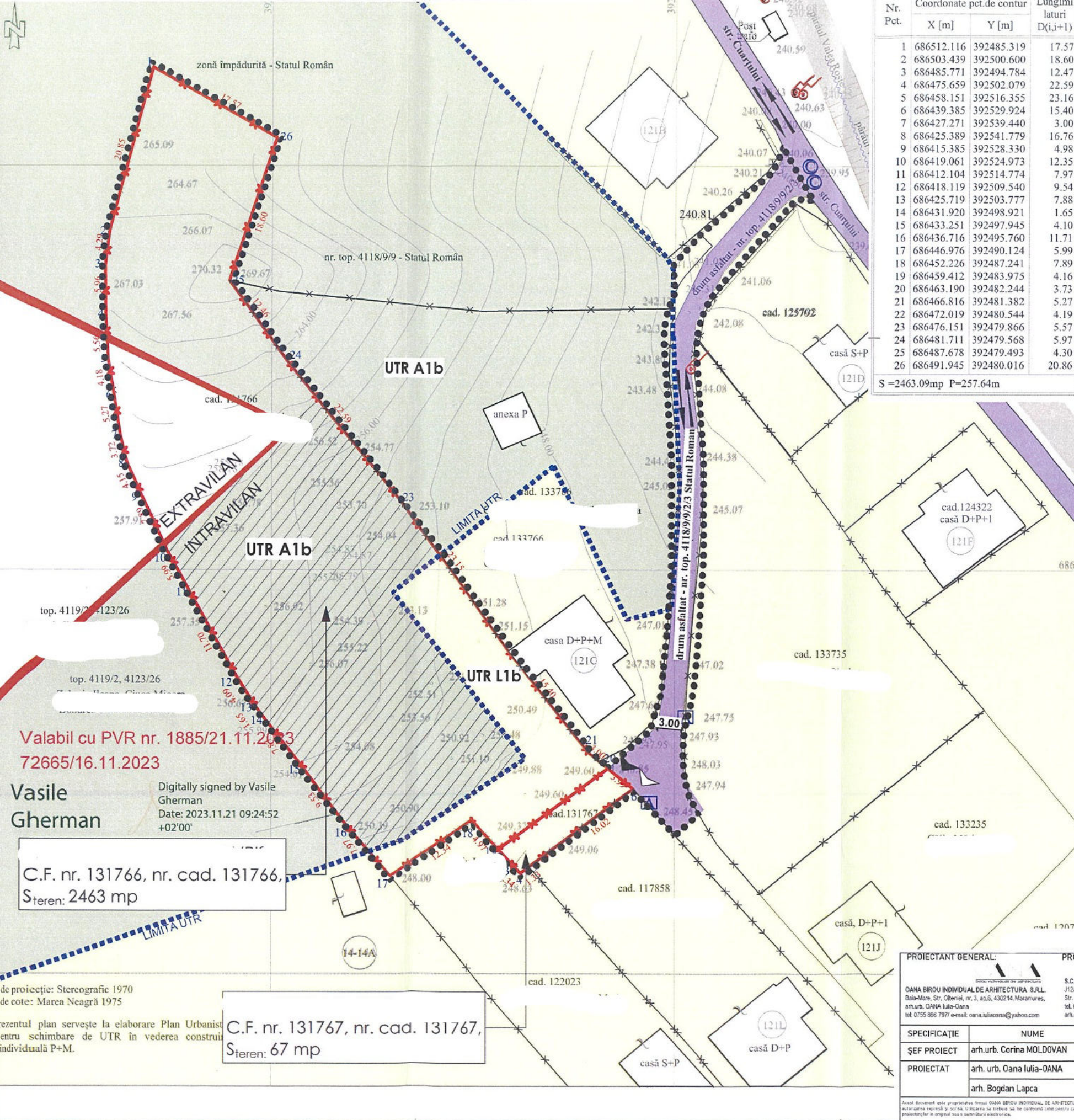
-CF. NR. 131767, NR. TOPO CAD. 131767,

S_{teren} = 67.00 mp,
UTR L1b
categorie de folosinta: vie

- C.F. nr. 115974, NR. TOPO. 4118/9/9 Baia Mare, DRUM EXISTENT 4118/9/9/2/3

S_{teren conform CF} = 1218.00 mp,
S_{teren masurata conform ridicare topo pt.reglementare drum} = 403.90 mp

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre schimbare
Anexa la HCL nr. 89/2023
Arhitect Șef
PUZ 1024/2021



Valabil cu PVR nr. 1885/21.11.2023
72665/16.11.2023

Vasile
Gherman

Digitally signed by Vasile
Gherman
Date: 2023.11.21 09:24:52
+02'00'

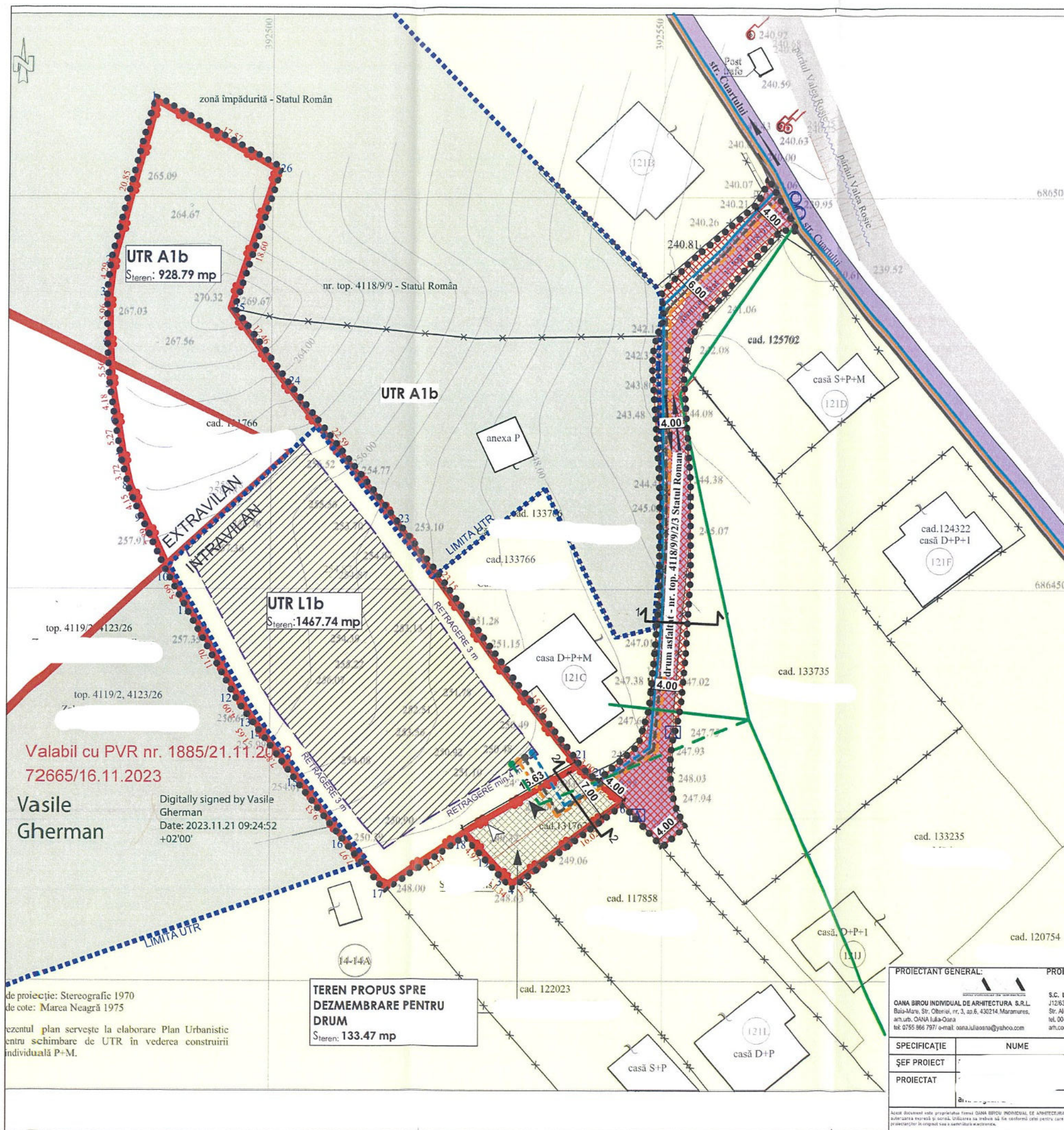
C.F. nr. 131766, nr. cad. 131766,
S_{teren}: 2463 mp

C.F. nr. 131767, nr. cad. 131767,
S_{teren}: 67 mp

m de proiectie: Stereografic 1970
m de cote: Marea Neagră 1975

Prezentul plan servește la elaborare Plan Urbanist
pentru schimbare de UTR în vederea construirii
a individuală P+M.

PROIECTANT GENERAL:		PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM	BENEFICIAR:	
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia Mare, Str. Oțetului, nr. 3, ap.5, 430214 Maramureș, am.urb. OANA Iulia-Oana tel. 0755 866 797 e-mail: oana.iuliana@yahoo.com		S.C. LINIE PUNCT S.R.L. J126324/2017 - 38454594 Str. Alexandru Vlahuță - Cluj-Napoca - Cluj tel. 034 9757 796 798 arh.corina.moldovan@gmail.com	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures	
SPECIFICAȚIE		NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA
ȘEF PROIECT		arh.urb. Corina MOLDOVAN		1:500
PROIECTAT		arh. urb. Oana Iulia-OANA		DATA
		arh. Bogdan Lapca		11/21/2023
DENUMIRE PROIECT :			PROIECT NR.	
ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA			23/2022	
TITUL PLANSA :			FAZA:	
SITUATIA EXISTENTA			PUZ	
			PLANSĂ NR.	
			U.02	



LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati

DRUMURI

- Drumuri existente
- Largire drum existent - nr. top. 4118/9/9/2/3
- Teren in proprietatea beneficiarului propus spre dezmembrare pentru drum 133.47m

ZONIFICARE

U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

- U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

U.T.R. A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

- U.T.R. A1b- subzona viilor, pasunilor si livezilor

RETELE EDILITARE

- Retea de apa existenta
- Retea de apa propusa
- Retea de canalizare existenta
- Retea de electricitate existenta
- Retea de electricitate propusa
- Retea de gaz existenta
- Retea de gaz propusa
- Imobil studiat
- Camin apa
- Canal

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latruri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86

S=2463.09mp P=257.64m

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neșchimbare
Anexa la HCL nr. 83 / 2024
Arhitect Șef
Pct 1024/2024

C.U.I. 42070627
J24/1/2020
OANA BIROU
INDIVIDUAL DE
ARHITECTURĂ
S.R.L.
Baia Mare-România

RUR
Corina Ilieș A.
MOLDOVAN
arhitect-urbanist
D.E.
20

PROIECTANT GENERAL:

OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Baia Mare, Str. Otteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramureș,
am.urb. OANA Iulia-Oana
tel: 0755 966 797 / e-mail: oana.iuliasna@yahoo.com

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
J12/6324/2017 - 38454594
Str. Alexandru Vlahuță - Cluj-Napoca - Cluj
tel. 004.0757.796.706
am.corina.moldovan@gmail.com

BENEFICIAR:

mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramureș

SPECIFICAȚIE

ȘEF PROIECT

PROIECTAT

NUME

SEMĂNĂTURĂ

SCARA

1:500

DATA

11/21/2023

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE UTR IN
VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

TITUL PLANSA:
PLAN REțele EDILITARE

PROIECT NR.

23/2022

FAZA:

PUZ

PLANSĂ NR.

U.05