

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ALINIAMENT PROPUȘ
- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
- ZONA EDIFICABILĂ
- TEREN CFR
- L2 - ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII.
- M3 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE
- DRUM PROPUȘ
- DRUM EXISTENT (str. M Eminescu)
- SPATIU VERDE
- PISTA BICICLETE
- TROTUAR
- ZONA DE PROTECȚIE CFR - 20m

Linia CF 402, Baia Mare - Baia Mare Nord, Tronsoanelor 644532, Baia Mare - Baia Mare Nord, Km 0+000 - 1463 (Nr. cad. 124072)

Utr M3
 POT max = 50%
 CUT max = 3,0
 RHmax = S(D)+P+4+MEr
 Hmax = 20 m / 26 m la intersecții

Utr L2
 POT max = 40%
 CUT max = 2,80
 RHmax = S(D)+P+5+Er
 Hmax = 24 m

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii.	0,0	0,0	15263,0	
M3 - zonă mixtă servicii și locuințe	0,0	0,0	6767,0	
V9a - fașe de protecție CF	0,0	0,0	2570,0	10,5
A1a - Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari.	20628,0	84,0	0,0	0,0
V9 - țigii și perdele de protecție	3972,0	16,0	0,0	0,0
TOTAL	24600,0	100,0	24600,0	100,0

BILANT TOTAL:

FUNCTIUNI	PROPUS	mp	%
construcții		9489	38,57
circulații auto-pietonale		9235	37,54
Spatii verzi (inclusiv zona protecție)		5876	23,88
total		24600	100,00

BILANT TERITORIAL FUNCȚIUNE L2

FUNCTIUNI	PROPUS	mp	%
construcții		6106	40
circulații auto-pietonale		6867	45
Spatii verzi		2290	15
total		15263	100,00

BILANT TERITORIAL FUNCȚIUNE M3

FUNCTIUNI	PROPUS	mp	%
construcții		3383	50
circulații auto-pietonale		2368	35
Spatii verzi		1016	15
total		6767	100,00

L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii.
 funcțiuni admise:
 - locuințe colective cu regim de înălțime maxim S(D)+P+5+Er,
 - clădiri de interes public, clădiri de învățământ,
 - alimentație publică, servicii, clădiri administrative,
 - turism,
 - circulații, parcuri, spații verzi, sport,
 - echipamente tehnico-edilitare
 POT max : 40%
 CUT max : 2,8
 RHmax : S(D)+P+5+MEr
 H max : 24 m

M3 - zonă mixtă servicii și locuințe
 Funcțiuni admise: servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros, stații carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective
 POTmax : 50%
 CUTmax : 3,00
 RH max : S(D)+P+4+MEr
 H max : 20 m
 * se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25,0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane.

DATE DESPRE TERENUL STUDIAT
 PROPRIETAR: SC OBERHAUSER INVEST SRL
 TERENUL ESTE ÎNSCRIS ÎN CF DUPĂ CUM URMEAZĂ:
 CF Nr. 136124, Baia Mare cu Nr. cad. 136124,
 provenit din alipișea
 CF Nr. 125356, Baia Mare cu Nr. cad. 125356 - 3568 mp
 CF Nr. 135350, Baia Mare cu Nr. cad. 135350 - 21032 mp
 (CF 13590 provenit din alipișea CF 131456, cad 131456 - suprafața 2752 mp și CF 131467, cad 131467 - mp suprafața 18280)
 conform act autentic de alipișea.
 TOTAL TEREN STUDIAT 24600mp

PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR	
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29		SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare	
SPECIFICATIE	Nr. 1080/2024	TITLU PROIECT	P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare jud. Maramureș
COORD. RUR	arh. MAROSAN	TITLU PLANSA	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
PROIECTAT	arh. MAROSAN	FAZA	PUZ
INTOCMIT	arh. MAROSAN	PLANSA	U2





Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 278/10.02.2005
Arhitect Șef
P. U. 1039/03.07.2005

EXEMPLU MOBILARE



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. 278/2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare zonificare funcțională existentă”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn, județul Maramureș, inițiator: Sc Oberhauser Invest SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ, VINERI 27 IUNIE 2025

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 294/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 294/2025;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 27197 din 13.05.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare zonificare funcțională existentă”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 135950, cu nr. cad. 135950 - cu suprafața de 21.032 mp, categoria de folosința arabil – proprietar SC OBERHAUSER INVEST SRL, -C.F.nr. 125356, cu nr. cad. 125356 - cu suprafața de 3.568 mp, categoria de folosința faneată – proprietar SC OBERHAUSER INVEST SRL, Proiect nr. 1080 din 2024, elaborator: SC Studi Z 2005 SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiator: SC Oberhauser Invest SRL
- Solicitarea subscrisei SC Oberhauser Invest SRL, cu sediul în județul Maramureș, Bd. Unirii, nr. 20, Baia Mare, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 27197/12.05.2025;

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. 7/13.05.2025,
- Raportul de specialitate nr. 27197 din 13.05.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „ Modificare zonificare funcțională existentă”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn., județul Maramureș.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;

- Amendamentul adus în cadrul comisiei de urbanism:
- **La UTR L2 si M3**
 - La art. 13 Spatii Libere si Spatii Plantate, se vor introduce următoarele reglementări:
 - Se va asigura o suprafață de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața destinată zonei verzi, potrivit primului aliniat.
 - Se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu minim 1 arbore la 5 locuri de parcare.
 - Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie maxim de 8.0m.=
 - În situația în care parcurile se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuștii/gard viu/perdele verzi de protecție.
 - Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.
 - La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația va conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.
- 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 „ Modificare zonificare funcțională existentă”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn., județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 135950, cu nr.cad. 135950 - cu suprafața de 21.032 mp, categoria de folosință arabil – proprietar SC OBERHAUSER INVEST SRL, -C.F.nr. 125356, cu nr.cad. 125356 - cu suprafața de 3.568 mp, categoria de folosință faneată – proprietar SC OBERHAUSER INVEST SRL, Proiect nr. 1080 din 2024, elaborator: SC Studi Z 2005 SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiator: SC Oberhauser Invest SRL, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef; ✓

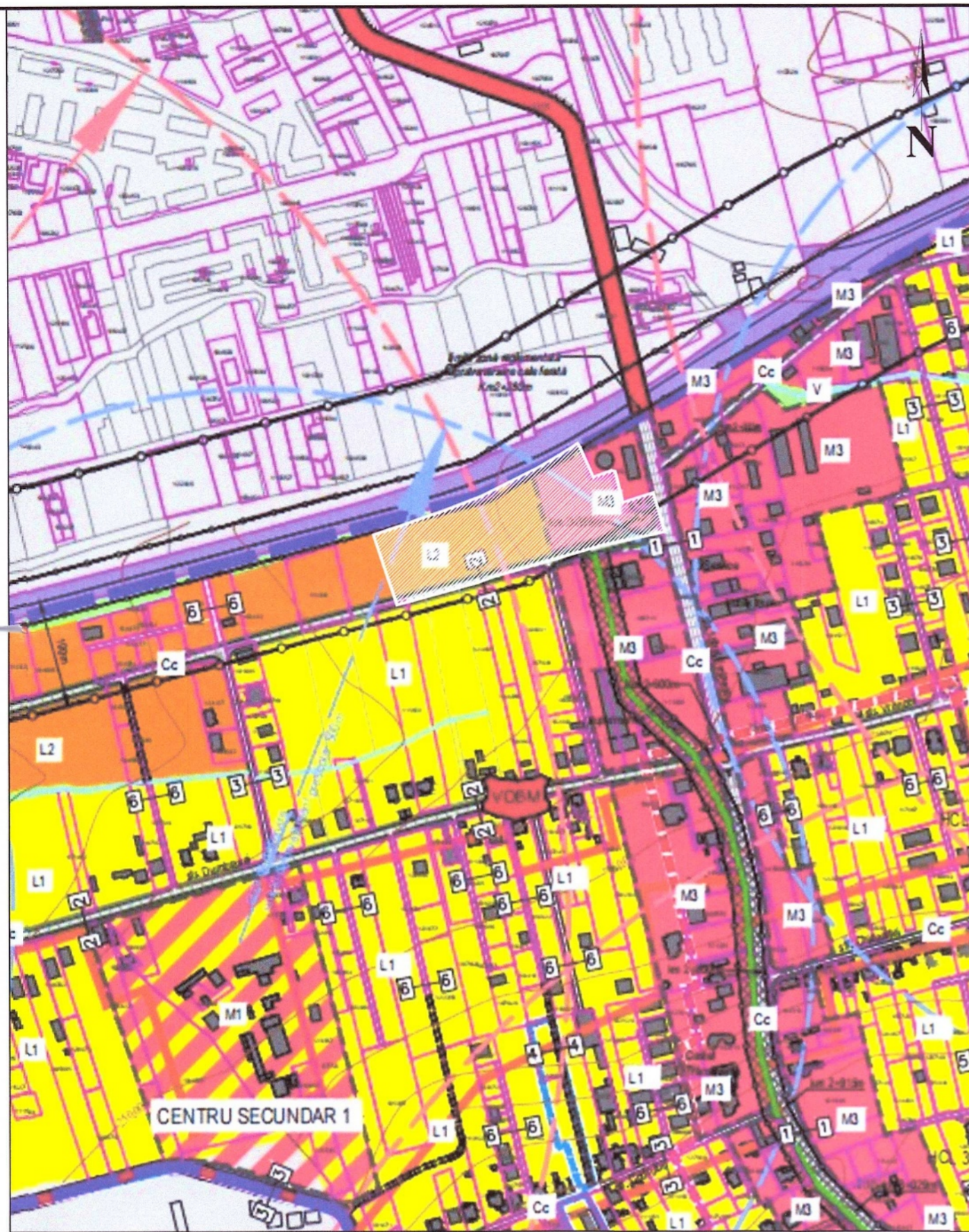
- SC Oberhauser Invest SRL, Bd. Unirii, nr. 20, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Direcția Investiții;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registrul Agricol.



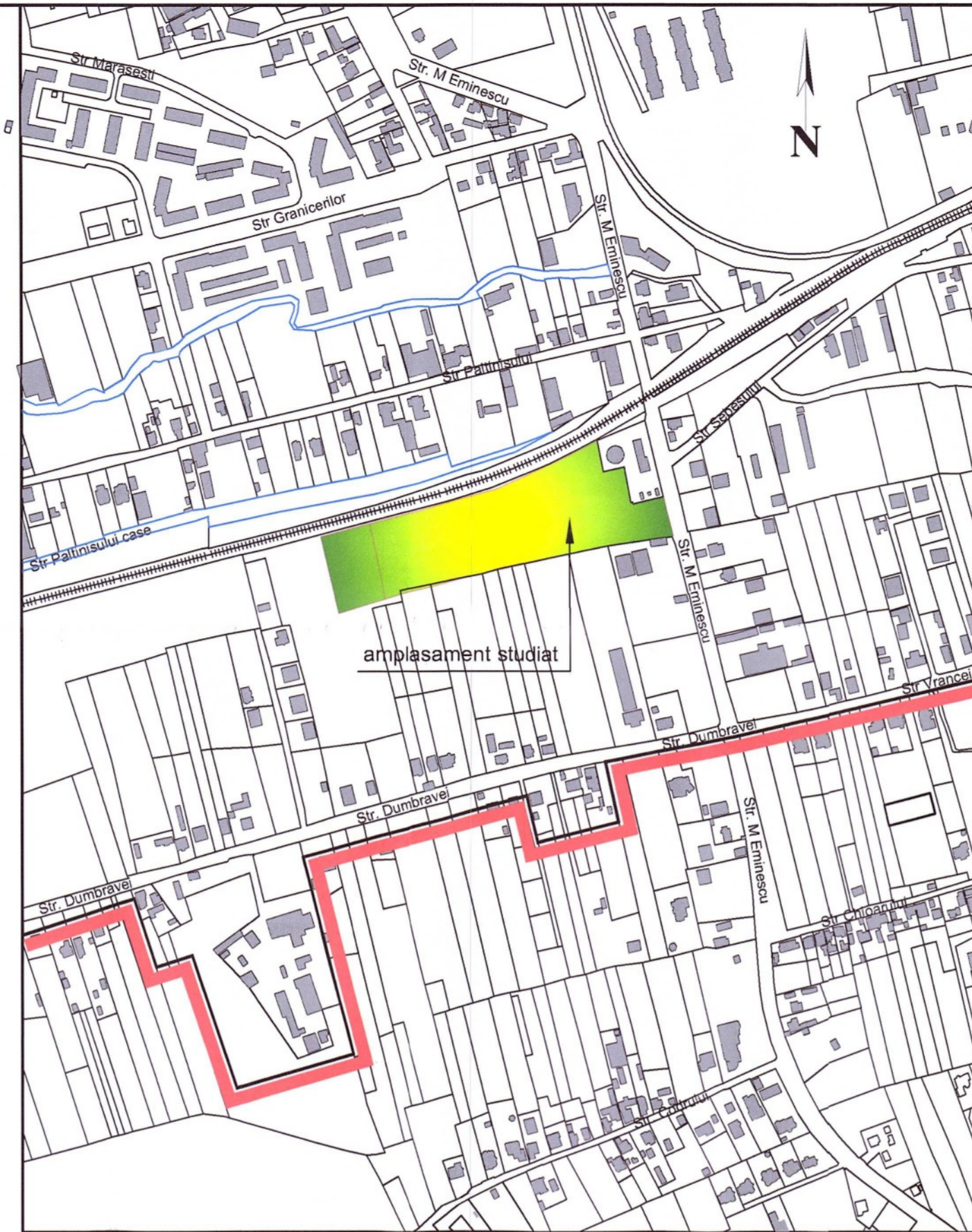
Contrasemnat pentru legalitate

Baia Mare

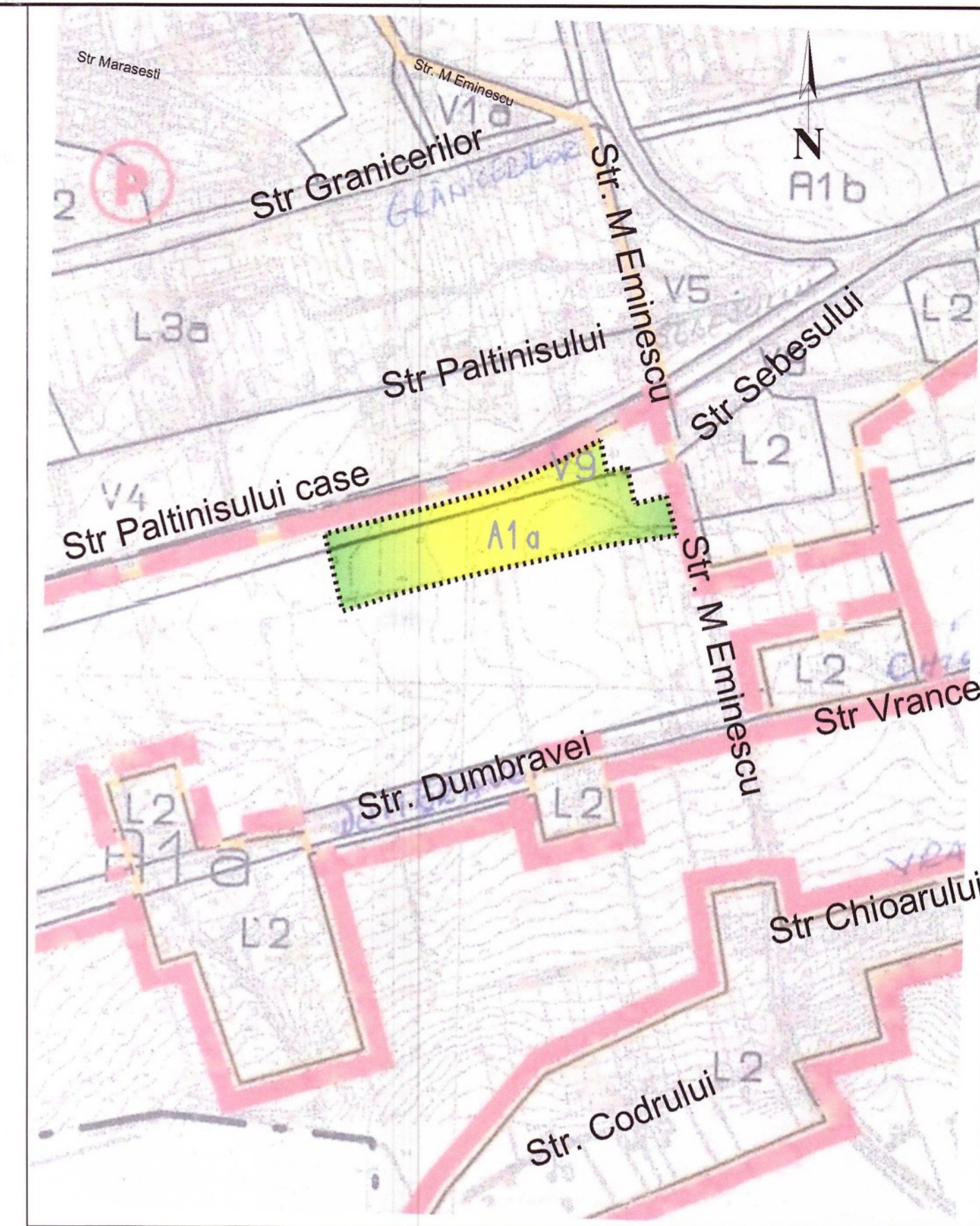
Total consilieri	23
Prezenți	17
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	-



PLAN DE INCADRARE IN PUZ DEALUL GROSILOR



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



PLAN DE INCADRARE IN PUG 1999

- utr. M3 - zonă mixtă servicii și locuințe.
M3 - reglementări
 Funcțiuni admise: servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er și maxim 6 apartamente)
 POT: 50%
 CUT: 3,00
 Hmax: S/D+P+4+M/Er
- utr. L2 - zonă preponderent pentru locuințe colective medii.
L2 - reglementări
 funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime minim S/D+P+5+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
 POT: 40%
 CUT: 2,80
 Hmax: S/D+P+5E+Er



AMPLASAMENT STUDIAT

- utr. A1a - Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari;
 - distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
 - cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.
A1a - reglementări
 POT: Conform PUZ, dar nu peste 50%
 CUT: Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren
 Hmax: Se vor respecta înălțimi maximele clădirilor de 20,0 metri .
- utr. V9 - Fâșii și perdele de protecție;
 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
 - se interzice tăierea arborilor faa autorizația autorității locale abilitate
V9 - reglementări
 POT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
 CUT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
 Hmax: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

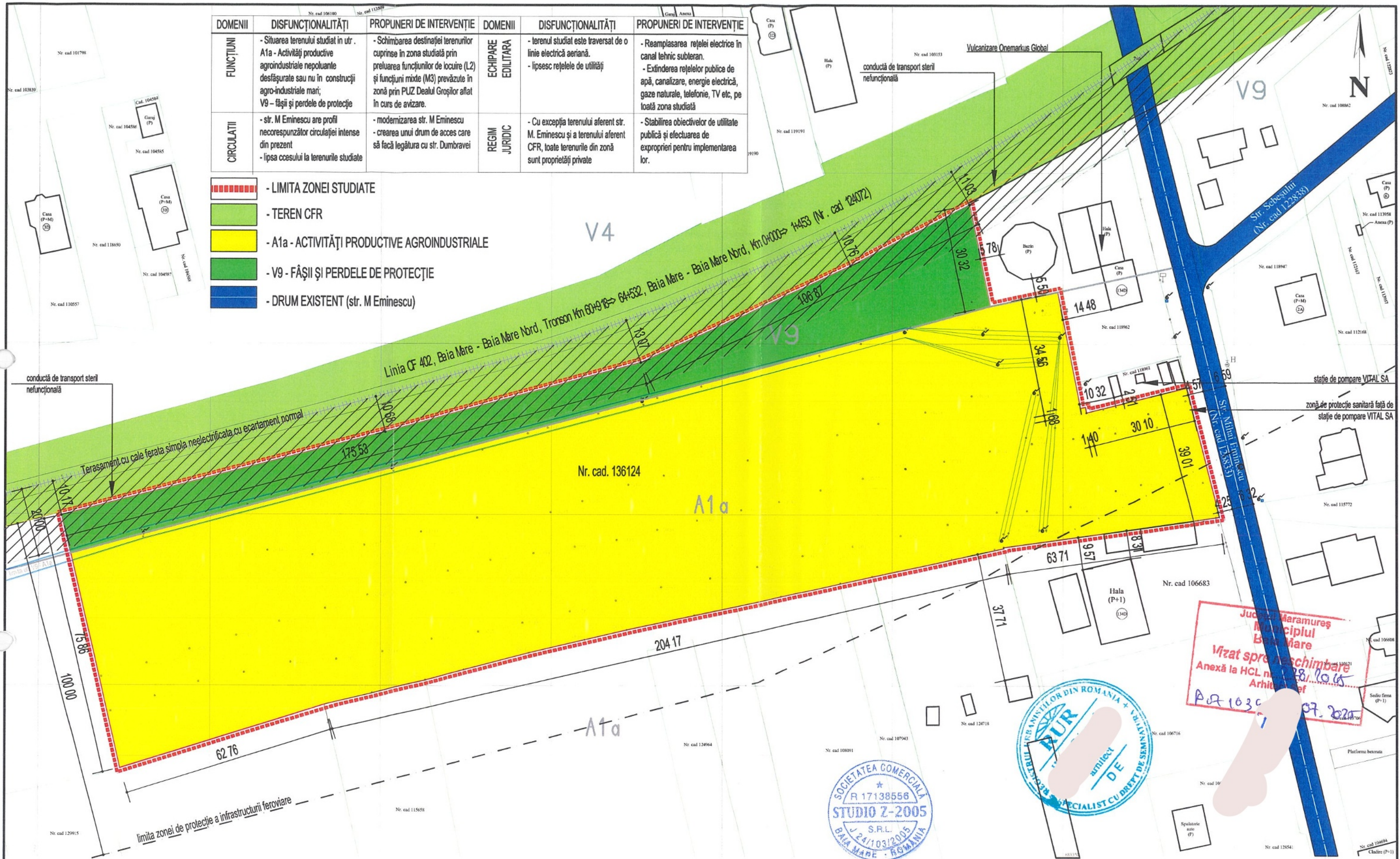
Județul Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Vizat spre înregistrare
 Anexă la HCL nr. 228/2025
 Arhitect
 PUR-10/07/2025



PROIECTANT GENERAL S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29			BENEFICIAR SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare		PROIECT NR.1080/ 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA 1: 5000	TITLU PROIECT	FAZA PUZ
COORD. RU*			DATA 01/2025	TITLU PLANSĂ	PLANSĂ U0
PROIECTAT					
INTOCMIT				PLAN DE INCADRARE IN ZONA	

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PROPOUNERI DE INTERVENȚIE	DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PROPOUNERI DE INTERVENȚIE
FUNCTIUNI	- Situația terenului studiat în utr. A1a - Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari; V9 - fâșii și perdele de protecție	- Schimbarea destinației terenurilor cuprinse în zona studiată prin preluarea funcțiilor de locuire (L2) și funcțiuni mixte (M3) prevăzute în zonă prin PUZ Dealul Groșilor aflat în curs de avizare.	ECHIPARE EDILITARA	- terenul studiat este traversat de o linie electrică aeriană. - lipsesc rețelele de utilități	- Reamplasarea rețelei electrice în canal tehnic subteran. - Extinderea rețelelor publice de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, TV etc, pe toată zona studiată
CIRCULAȚII	- str. M Eminescu are profil necorespunzător circulației intense din prezent - lipsa ccesului la terenurile studiate	- modernizarea str. M Eminescu - crearea unui drum de acces care să facă legătura cu str. Dumbravei	REGIM JURIDIC	- Cu excepția terenului aferent str. M. Eminescu și a terenului aferent CFR, toate terenurile din zonă sunt proprietăți private	- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică și efectuarea de exproprieri pentru implementarea lor.

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CFR
- A1a - ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
- V9 - FĂȘII ȘI PERDELE DE PROTECȚIE
- DRUM EXISTENT (str. M Eminescu)



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizată spre înregistrare
Anexă la HCL nr. 28/10.15
Arhitect
P. 1030 / 07.2024



- Legenda:**
- limita imobilului propus spre studiu
 - limita imobilului cadastrel
 - eschadrea străzii
 - gard pământ
 - stație curent
 - canal de canalizare
 - linie electrică
 - canal de apă
 - șanț

A1a - Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

A1a - reglementări:
POT: Conform PUZ, dar nu peste 50%
CUT: Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren
Hmax: Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri

V9 - fâșii și perdele de protecție
UTILIZARI ADMISE: conform legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

V9 - reglementări
POT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
CUT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
Hmax: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

DATE DESPRE TERENUL STUDIAT
PROPRIETAR: SC OBERHAUSER INVEST SRL
TERENUL ESTE ÎNSCRIS ÎN CF DUPĂ CURMEAZĂ:
CF Nr. 136124, Baia Mare cu Nr. cad. 136124,
provenit din alipirea
CF Nr. 125356, Baia Mare cu Nr. cad. 125356 - 3568 mp
CF Nr. 135350, Baia Mare cu Nr. cad. 135350 - 21032 mp
conform act autentic de alipire.
TOTAL TEREN STUDIAT 24600mp

PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR		PROIECT NR.1080/2024
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29		SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare		
SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA PUZ
COORD. RUR		1: 1000	P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDIUM ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare jud. Maramureș	
PROIECTAT	arh.	DATA	TITLU PLANSA	PLANSA U1
INTOCMIT	arh.	01/2025	SITUAȚIA EXISTENTĂ	

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ALINIAMENT PROPUȘ
- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
- ZONA EDIFICABILĂ
- TEREN CFR
- L2 - ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII.
- M3 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE
- DRUM PROPUȘ
- DRUM EXISTENT (str. M. Eminescu)
- SPATIU VERDE
- PISTA BICICLETE
- TROTUAR
- ZONA DE PROTECȚIE CFR - 20m

Utr L2
 POT max = 40%
 CUT max = 2,80
 RHmax = S(D)+P+5+Er
 Hmax = 24 m

Utr M3
 POT max = 50%
 CUT max = 3,0
 RHmax = S(D)+P+4+MEr
 Hmax = 20 m / 26 m la intersecții

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii.	0,0	0,0	15263,0	62,0
M3 - zonă mixtă servicii și locuințe	0,0	0,0	6767,0	27,5
V9a - fâșie de protecție CF	0,0	0,0	2570,0	10,5
A1a - Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari	20628,0	84,0	0,0	0,0
V9 - fâșii și perlele de protecție	3972,0	16,0	0,0	0,0
TOTAL	24600,0	100,0	24600,0	100,0

BILANT TOTAL:

FUNȚIUNI	PROPUS	mp	%
construcții	6106	38,57	
circulații auto-pietonale	9235	37,54	
Spatii verzi (inclusiv zona protecție)	5876	23,88	
total	24600	100,00	

BILANT TERITORIAL FUNȚIUNE L2

FUNȚIUNI	PROPUS	mp	%
construcții	6106	40	
circulații auto-pietonale	6867	45	
Spatii verzi	2290	15	
total	15263	100,00	

BILANT TERITORIAL FUNȚIUNE M3

FUNȚIUNI	PROPUS	mp	%
construcții	3383	50	
circulații auto-pietonale	2368	35	
Spatii verzi	1016	15	
total	6767	100,00	

L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii.
 funcțiuni admise:
 - locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+5E+Er,
 - clădiri de interes public, clădiri de învățământ,
 - alimentație publică, servicii, clădiri administrative,
 - turism,
 - circulații, parcuri, spații verzi, sport,
 - echipamente tehnico-edilitare
 POT max : 40%
 CUT max : 2,8
 RHmax : S/D+P+5+MEr
 H max : 24 m

M3 - zonă mixtă servicii și locuințe
 Funcțiuni admise:
 servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective
 POTmax : 50%
 CUTmax : 3,00
 RH max : S/D+P+4+MEr
 H max : 20 m
 * se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25,0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția sa nu se realizeze calcane.

DATE DESPRE TERENUL STUDIAT
 PROPRIETAR: SC OBERHAUSER INVEST SRL
 TERENUL ESTE ÎNSCRIS ÎN CF DUPĂ CUM URMEAZĂ:
 CF Nr. 136124, Baia Mare cu Nr. cad. 136124, provenit din alipirea CF Nr. 125356, Baia Mare cu Nr. cad. 125356 - 3568 mp
 CF Nr. 135350, Baia Mare cu Nr. cad. 135350 - 21032 mp
 (CF 13590 provenit din alipirea CF 131456, cad 131456 - suprafața 2752 mp și CF 131467, cad 131467 - mp suprafața 18280)
 conform act autentic de alipiire.
 TOTAL TEREN STUDIAT 24600mp

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR			
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29				SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	TITLU PROIECT	P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare, jud. Maramureș		PROIECT NR.1080/2024
COORD. RUR	arh.		1: 1000	TITLU PLANSĂ	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE		FAZA PUZ
PROIECTAT			DATA 01/2025				PLANSĂ U2
INTOCMIT							

Județul Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Vizat spre neșchimbare
 Anexă la HCL nr. 278/2024
 Arhitect șef
 13/01/2025



ECHIPAREA EDILITARĂ

RETELE ELECTRICE

- RETELE ELECTRICE EXISTENTE - LEA
- RETELE ELECTRICE PROPUSE - LES

ALIMENTARE CU APA

- RETELE DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTE
- RETELE DE ALIMENTARE CU APA PROPUSE
- HIDRANTI

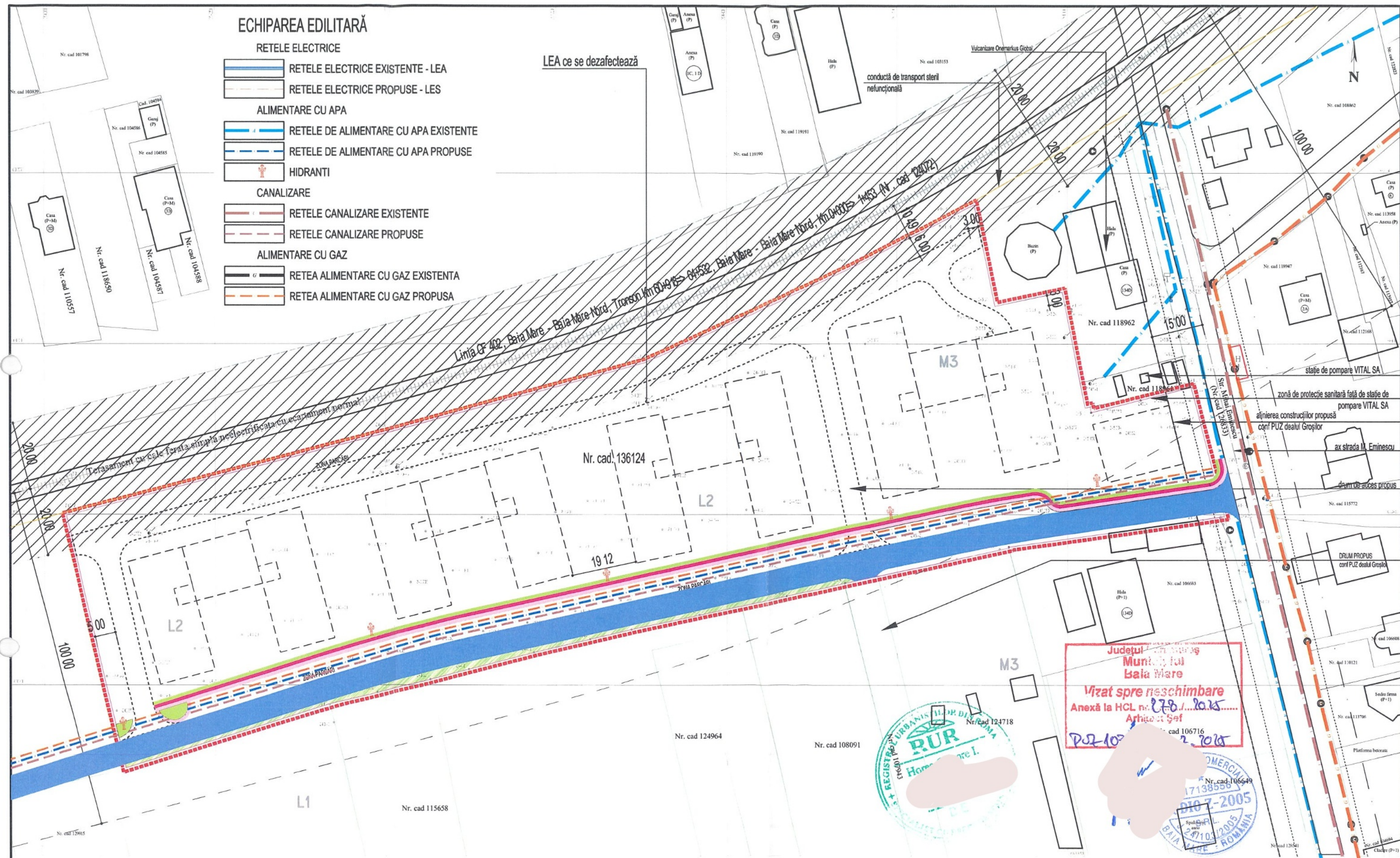
CANALIZARE

- RETELE CANALIZARE EXISTENTE
- RETELE CANALIZARE PROPUSE

ALIMENTARE CU GAZ

- RETEA ALIMENTARE CU GAZ EXISTENTA
- RETEA ALIMENTARE CU GAZ PROPUSA

LEA ce se dezafectează



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 278/2025
Arhitect Șef
P.Ș. 10/2025

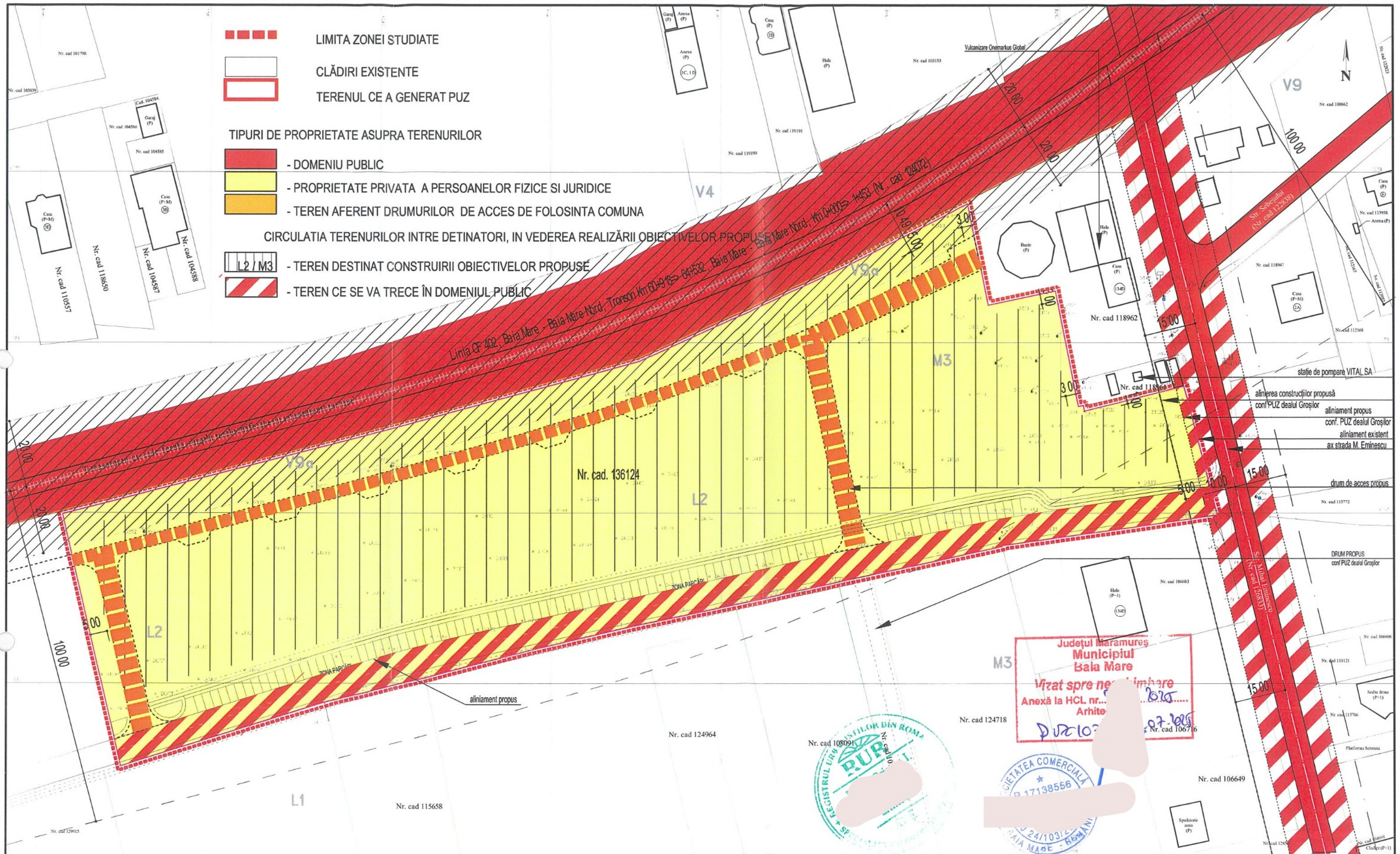


L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii.
funcțiuni admise:
- locuințe colective cu regim de înălțime maxim SD+P+5E+Er,
- clădiri de interes public, clădiri de învățământ,
- alimentație publică, servicii, clădiri administrative,
- turism,
- circulații, parcuri, spații verzi, sport,
- echipamente tehnico-edilitare
POT max : 40%
CUT max : 2,8
RHmax : SD+P+5+MEr
H max : 24 m

M3 - zonă mixtă servicii și locuințe
Funcțiuni admise:
servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros,
stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective
POTmax : 50%
CUTmax : 3,00
RH max : SD+P+4+MEr
H max : 20 m*
* se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane.

DATE DESPRE TERENUL STUDIAT
PROPIETAR: SC OBERHAUSER INVEST SRL
TERENUL ESTE ÎNSCRIS ÎN CF DUPĂ CUM URMEAZĂ:
CF Nr. 136124, Baia Mare cu Nr. cad. 136124 ,
provenit din alipirea
CF Nr. 125356, Baia Mare cu Nr. cad. 125356 - 3568 mp
CF Nr. 136350, Baia Mare cu Nr. cad. 136350 - 21032 mp
si CF 131467, cad 131467- mp suprafața 18280)
conform act autentic de alipire.
TOTAL TEREN STUDIAT 24600mp

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR.1080/2024
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29				SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	NATURA	SCARA	TITLU PROIECT	P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare, jud. Maramureș	FAZA PUZ
COORD. RUR	arh. STAN		1:1000			
PROIECTAT	arh. I.			TITLU LANSA	REGLEMENTĂRI - ECHIPAREA EDILITARĂ	PLANSA U3
INTOCMIT	arh. MA					



- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - CLĂDIRI EXISTENTE
 - TERENUL CE A GENERAT PUZ
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- DOMENIU PUBLIC
 - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
 - TEREN AFERENT DRUMURILOR DE ACCES DE FOLOSINTA COMUNA
- CIRCULATIA TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE
- L2 / M3 - TEREN DESTINAT CONSTRUIRII OBIECTIVELOR PROPUSE
 - TEREN CE SE VA TRECE ÎN DOMENIUL PUBLIC

**Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare**

Vizat spre neînchiriere

Anexă la HCL nr. 20/2024
Arhitecți

D. 10/2024



L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii.

funcțiuni admise:

- locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+5E+Er,
- clădiri de interes public, clădiri de învățământ,
- alimentație publică, servicii, clădiri administrative,
- turism,
- circulații, parcuri, spații verzi, sport,
- echipamente tehnico-edilitare

POT max: 40%

CUT max: 2,8

RH max: S/D+P+5+M/Er

H max: 24 m

M3 - zonă mixtă servicii și locuințe

Funcțiuni admise: servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective

POT max: 50%

CUT max: 3,00

RH max: S/D+P+4+M/Er

H max: 20 m*

* se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane.

DATE DESPRE TERENUL STUDIAT

PROPRIETAR: SC OBERHAUSER INVEST SRL

TERENUL ESTE ÎNSCRIS ÎN CF DUPĂ CUM URMEAZĂ:

CF Nr. 136124, Baia Mare cu Nr. cad. 136124, provenit din alipirea

CF Nr. 125356, Baia Mare cu Nr. cad. 125356 - 3568 mp

CF Nr. 135350, Baia Mare cu Nr. cad. 135350 - 21032 mp

(CF 13590 provenit din alipirea CF 131456, cad 131456 - suprafața 2752 mp și CF 131467, cad 131467 - mp suprafața 18280)

conform act autentic de alipire.

TOTAL TEREN STUDIAT 24600mp

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 1080/2024
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29				SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUMER	SEMNIATA	SCARA	TITLU PROIECT	P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare, jud. Maramureș	PLANSĂ U4
COORD. RUR			1:500	TITLU PLANSĂ	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
PROIECTAT	arh.					
INTOCMIT	arh.		01/2025			

- Legenda:**
- linia imobilului propus spre studiu
 - linia imobilului cadastral
 - conducta aeră
 - gard piază asfalt
 - stâlpi curent
 - canalizare
 - hidrant exterior în B0
 - hidrant
 - centur curent
 - semă rutier



Județul Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Vizat spre în schimbare
 Anexă la HCL nr. 138 / 2025
 Arhitect S. [redacted]
 PUZ 1039 / 2025



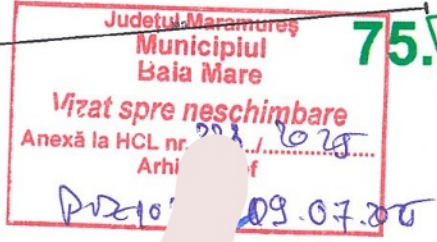
L2 - zonă preponderent pentru locuințe colective medii.
 Funcțiuni admise:
 - locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+5E+Er;
 - clădiri de interes public, clădiri de învățământ,
 - alimentație publică, servicii, clădiri administrative,
 - turism,
 - circulații, parcuri, spații verzi, sport,
 - echipamente tehnico-edilitare
 POT max : 40.0%
 CUT max : 2.8
 RH max : S/D+P+5+M+Er
 H max : 24 m

M3 - zonă mixtă servicii și locuințe
 Funcțiuni admise:
 servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros,
 stații carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective
 POT max : 50%
 CUT max : 3,00
 RH max : S/D+P+4+M+Er
 H max : 20 m +
 * se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane.

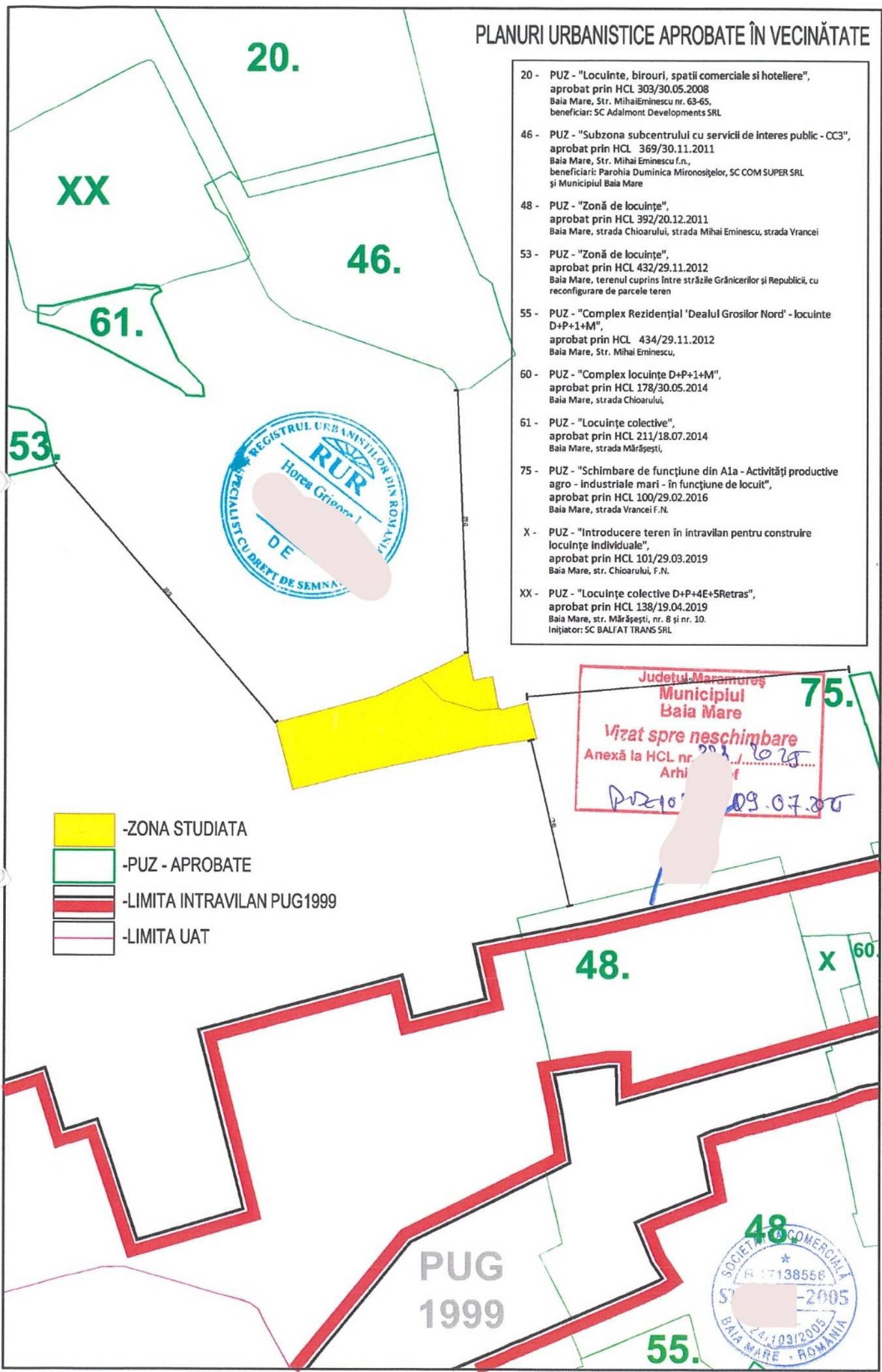
PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR.1080/2024
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29				SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	TITLU PROIECT	P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare jud. Maramureș	FAZA PUZ
COORD. RUR	[redacted]	[redacted]	1: 1000	TITLU PLANSA	EXEMPLU MOBILARE	PLANSA U5
PROIECTAT	[redacted]	[redacted]	DATA 012025			
INTOCMIT	[redacted]	[redacted]				

PLANURI URBANISTICE APROBATE ÎN VECINĂTATE

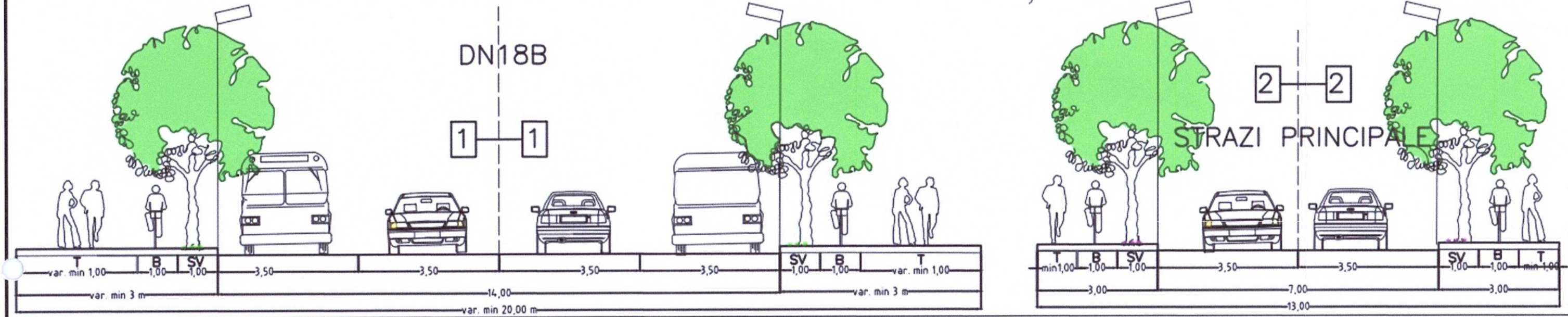
- 20 - PUZ - "Locuințe, birouri, spații comerciale și hoteliere", aprobat prin HCL 303/30.05.2008
Baia Mare, Str. Mihai Eminescu nr. 63-65, beneficiar: SC Adalmon Developments SRL
- 46 - PUZ - "Subzona subcentrului cu servicii de interes public - CC3", aprobat prin HCL 369/30.11.2011
Baia Mare, Str. Mihai Eminescu f.n., beneficiari: Parohia Duminică Mironosijelor, SC COM SUPER SRL și Municipiul Baia Mare
- 48 - PUZ - "Zonă de locuințe", aprobat prin HCL 392/20.12.2011
Baia Mare, strada Chioarului, strada Mihai Eminescu, strada Vrancei
- 53 - PUZ - "Zonă de locuințe", aprobat prin HCL 432/29.11.2012
Baia Mare, terenul cuprins între străzile Grănicerilor și Republicii, cu reconfigurare de parcele teren
- 55 - PUZ - "Complex Rezidențial 'Dealul Grosilor Nord' - locuințe D+P+1+M", aprobat prin HCL 434/29.11.2012
Baia Mare, Str. Mihai Eminescu,
- 60 - PUZ - "Complex locuințe D+P+1+M", aprobat prin HCL 178/30.05.2014
Baia Mare, strada Chioarului,
- 61 - PUZ - "Locuințe colective", aprobat prin HCL 211/18.07.2014
Baia Mare, strada Mărășești,
- 75 - PUZ - "Schimbare de funcțiune din A1a - Activități productive agro - industriale mari - în funcțiune de locuit", aprobat prin HCL 100/29.02.2016
Baia Mare, strada Vrancei F.N.
- X - PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", aprobat prin HCL 101/29.03.2019
Baia Mare, str. Chioarului, F.N.
- XX - PUZ - "Locuințe colective D+P+4E+5Retras", aprobat prin HCL 138/19.04.2019
Baia Mare, str. Mărășești, nr. 8 și nr. 10.
Inițiator: SC BALFAT TRANS SRL



- ZONA STUDIATA
- PUZ - APROBATE
- LIMITA INTRAVILAN PUG1999
- LIMITA UAT

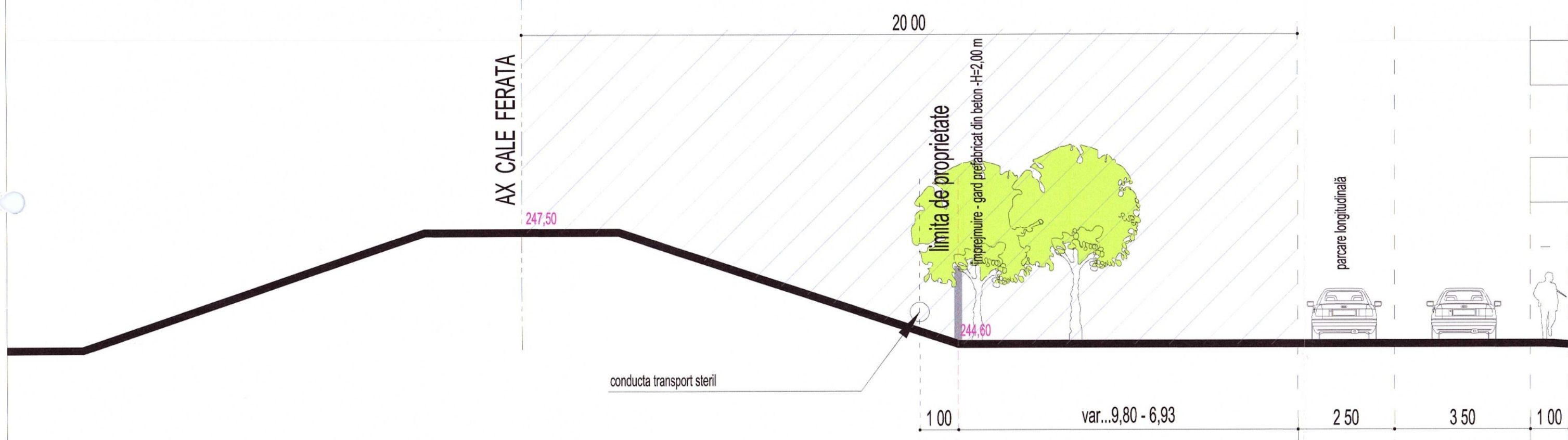


PROFILE TRANSVERSALE MINIMALE PROPUSE CONF. PUZ DEALUL GROȘILOR

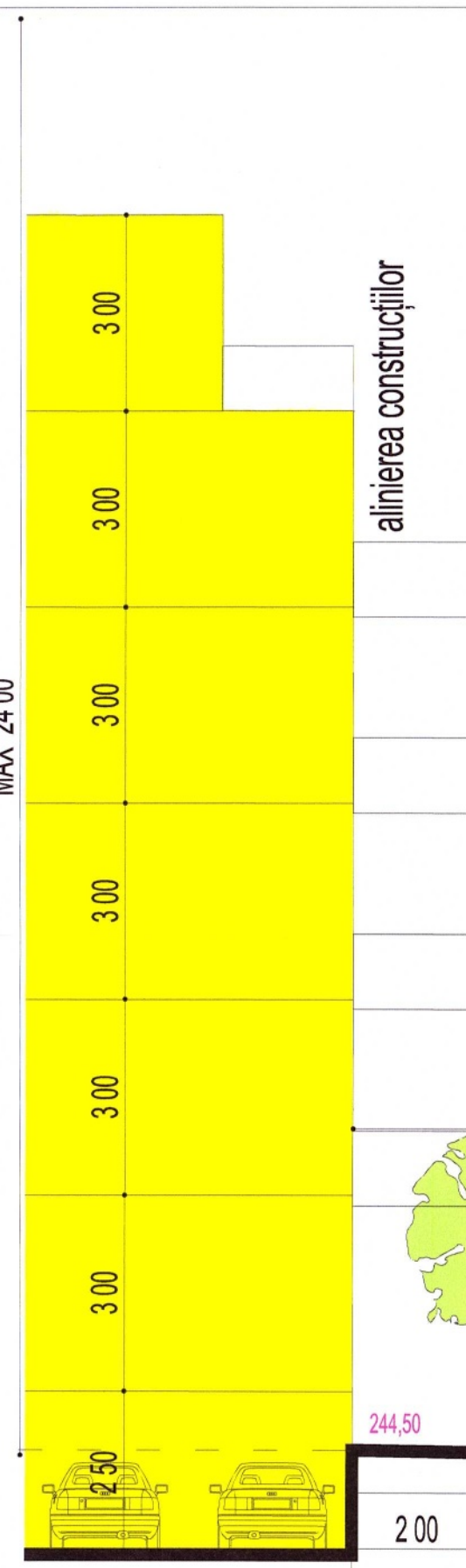
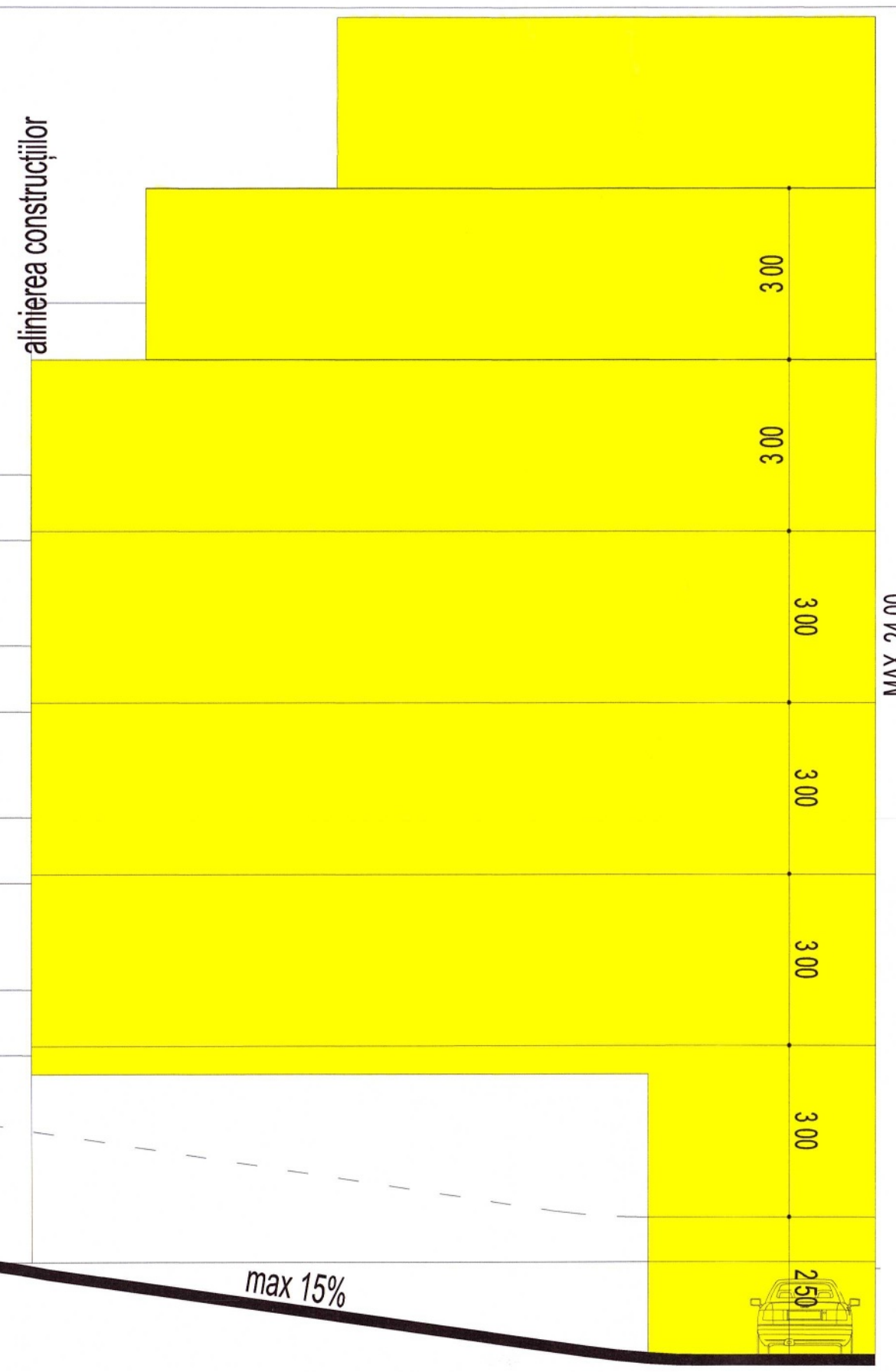


PROFIL 1-1

PROFIL 2-2

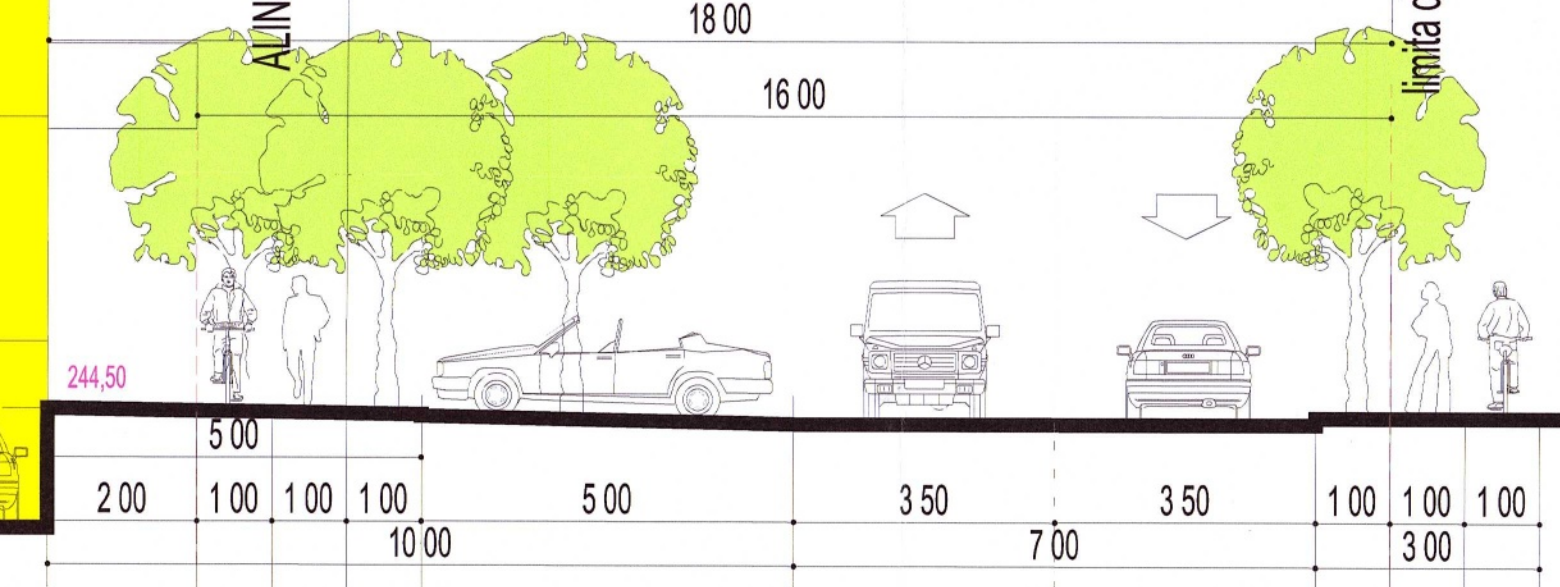


PROFIL 4-4



ALINIAMENT PROPUȘ

PROFIL 3-3



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neșchimbare
Anexă la HCL nr. 248/2024
Arhitect Șef
P. O. 10/2024



PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. B-dul Unirii nr. 20 - Baia Mare				SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr. 20 - Baia Mare		NR. 1080/ 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA	
COORD. RUR				PUZ - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDI SI ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE	PUZ	
PROIECTAT			DATA	TITLU PLANSA	PLANSA	
INTOCMIT	arh. MA...		12/2024	PROFILE DRUMURI DE ACCES	U2.1	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural - urbanistice ale acestora.

Odată 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.

Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.

Aplicarea prevederilor trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Dupa aprobare, Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism sunt opozabile în justiție.

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. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
 Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentelor de urbanism
 Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010- 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.

Ghidul privind elaborarea și regulamentelor locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000

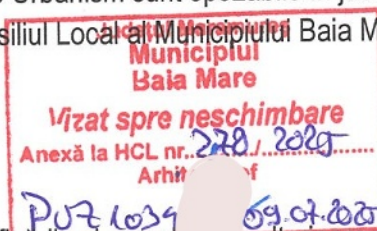
Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare

Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1995 cu modificările și completările ulterioare

Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și 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.

Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată.



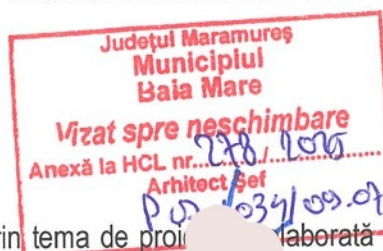
Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Plan Urbanistic Zonal DEALUL GROȘILOR în curs de avizare

Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

Certificat de urbanism nr. 1267/12.08.2024

Avizul de oportunitate nr. 20/31.10.2024



3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiect elaborată de către beneficiarul lucrării, SC OBERHAUSER INVEST SRL ca fiind teritoriul localizat în interiorul Municipiului Baia Mare, în partea sudică a acestuia, fiind delimitat la Nord de calea ferată Baia Mare - Ferneziu, la Est de str. Mihai Eminescu iar la Sud și Vest de proprietăți private, conform planului de situație anexă la avizul de oportunitate și a extraselor de carte funciară.

Suprafața care se dorește a se reglementa este de aprox. 24.6 ha, provenit din alipirea următoarelor parcele:

C.F.nr. 135950, cu nr.cad. 135950 - cu suprafața de 21.032 mp,

și C.F.nr. 125356, cu nr.cad. 125356 - cu suprafața de 3.568 mp,

este identificată prin CF 136124, cad 136124 categoria curți construcții.

Accesul la zona studiată se realizează în principal din DN 18 B (Baia Mare – Târgu Lăpuș - Cășeu), care în interiorul municipiului Baia Mare are denumirea de strada Mihai Eminescu.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

UTR L2: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE:

funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+5E+Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

UTR M3: ZONĂ MIXTA servicii și locuințe preponderent la drumul național: funcțiuni admise:

servicii, reprezentante, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective, etc.

UTR V9a: FÂȘIE DE PROTECȚIE CF

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

UTR L2 – ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII

Caracteristicile zonei:

În conformitate cu prevederile PUZ DEALUL GROȘILOR, în zonele în care parcelarul nu este foarte fragmentat, pentru asigurarea rezervelor suficiente de teren și pentru a răspunde cerințelor pieței imobiliare, se propune realizarea de noi cartiere de locuințe colective: unul în partea de nord a străzii Dumbravei (care o dată cu prelungirea străzii Pășunii se va realiza practic o prelungire a cartierului Vasile Alecsandri), unul în partea de nord-est a zonei studiate (unde există un platou suficient de mare pentru dezvoltarea unui cartier complex). Aceste zone se vor configura precum niște mini cartiere și vor avea toate dotările necesare bunei funcționări (servicii pentru populație, comerț, învățământ etc), care vor deservi atât zonele de locuințe colective, cât și zonele de locuințe individuale din cadrul zonei studiate.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

Se vor respecta circulațiile principale propuse, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

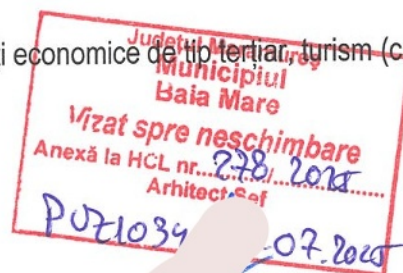
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică))
- Piețe, piațete, locuri de joacă pentru copii
- Parcări la sol, parcări colective în clădiri, circulații, spații verzi
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban



ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu caracter profesional, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu condiția amplasării acestora în spații destinate acestora la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 persoane, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII - Nu este cazul.

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

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

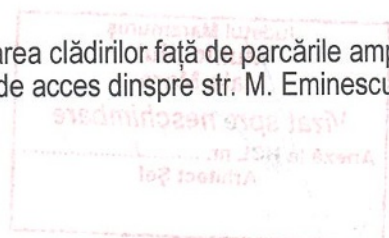
Pentru a fi considerate parcele construibile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă front la stradă de minim 20 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 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

- regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul propus. = 2,00 m (limita terenurilor înspre drumul de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).
- amplasarea clădirilor față de parcările amplasate pe drumul principal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m



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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat - clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de 1/3 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 m, respectând regulile de însorire.
- față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 20 m. de la axul căii ferate
- în toate cazurile, cu acordul vecinilor (proprietari ai terenurilor învecinate) clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate, sau la o distanță asupra căreia s-a convenit în acord.

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

- 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 decât 6 m, respectând regulile de însorire..

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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;
 - Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
 - Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime.
- Accesul principal din str M. Eminescu conf. Profil 3-3 (plansa U2.1) este o stradă cu 2 benzi de circulație conform planșa profile drumuri de acces.
- Accesul la parcuri și garaje se va face pe strazi secundare, prevăzute cu trotuare pe o parte.

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- 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. Accesurile pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, condițiile P13211993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme și conform HG 525/1996. de aprobare a regulamentului general de urbanism.

- Pentru funcțiunile de locuire colectivă;
 - 1 loc de parcare/garare pentru apartament
- Pentru funcțiunile comerciale:
 - 1 loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 400 mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.



La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

Pentru clădirile de locuințe colective se va asigura un spațiu pentru biciclete.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+5E+Er.

La parterul cladirilor se pot amenaja spatii servicii sau functiuni publice

Pentru clădiri cu regim de înălțime S/D+P+5E+Er:

- Înălțimea maximă admisibilă: 24,00 metri



ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu este în contradicție cu 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 clădiri 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.

- 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 dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi în ape, sau tip terasă.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi: tencuiei pentru fațade în culori discrete, cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc): se interzice folosirea inoxului pentru stâlpi și balustrade și a policarbonatului pentru parapeteți. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, lemn, parapet plin, panouri bond, HPL, alte materiale moderne prevazute de arhitect.

Se interzice a se realiza ulterior predatii constructiei elemente adiacente (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc)

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Se vor folosi culorile prezentate în paletarul de culori din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul 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, unitati aer conditionat etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- 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.
- Realizarea rețelelor 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, unitati aer conditionat etc)
- Clădirile noi trebuie să respecte standardele minime, să îndeplinească cerințele minime optime de performanță energetică conform directivelor EU prin care se urmărește reducerea substanțială a consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei 6 din RGU;
 - spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se vor realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Astfel gradul de ocupare al suprafețelor minerale (suprafața cumulată pentru construcții, circulații și terase) nu va depăși 85%.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată,
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit împrejurimi doar din gard viu.
- Pe limitele de proprietate vest, nord și est se vor prevedea împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Pe limita dintre terenul zonei studiate și terenul aferent infrastructurii feroviare, terenul ce face obiectul PUZ se va împrejmui cu gard din beton prefabricat cu înălțimea de 2,00m.

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

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

POT maxim admis = 40%

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

CUT maxim admis = 2,8



M3 –ZONĂ MIXTA SERVICII ȘI LOCUINȚE:

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile situate de-o parte și de alta a drumului național (str. Mihai Eminescu) se propun a fi configurate ca o zonă mixtă pentru servicii, reprezentanțe, comerț en-gros, depozitare și locuire, după cum este de altfel și tendința și caracterul zonei.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului, conform unui studiu de specialitate.

Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- construcții cu destinația de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, comerț, logistică, reprezentanțe, structuri de primire turistică, unități financiare, ateliere de întreținere, reparații, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, spații închise destinate destinderii, sportului, instituții publice etc
- locuințe individuale și colective.
- circulații, parcări, spații verzi, sport.
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit activități industriale de producție și depozitare cu condiția ca întreaga activitate să se desfășoare în interiorul clădirilor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

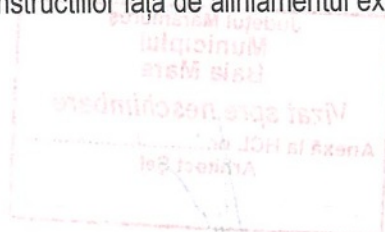
- NU este cazul.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a parcelei să fie de 500 mp
- Lungimea frontului la stradă să fie de minim 12m
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim 10 m față de axul drumul național, iar față de străzile secundare gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim 6,5 m pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.
- Față de aliniamentul propus, după lărgirea drumului național, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate.
- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent. = 10,00 m (față de axul str. M. Eminescu);



- amplasarea constructiilor față de aliniamentul propus. = 2,00 m (limita terenurilor înspre drumul de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).
- amplasarea clădirilor față de la parcările amplasate pe drumul principal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m.
- în toate cazurile, cu acordul vecinilor (proprietari ai terenurilor învecinate) cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate, sau la o distanță asupra căreia s-a convenit în acord.

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

- 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 decât 6 m, cu regulilor de insorire.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
- Accesul la parcele se va realiza din drumul național, conform planurilor anexate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

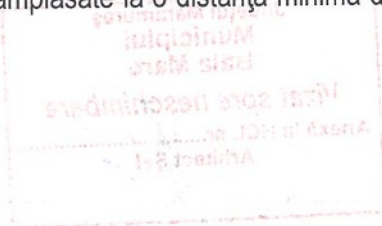
- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje: conform normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor,
 - Pentru funcțiunile de locuire colectivă:
 - 1 loc de parcare/garare pentru apartament
 - Pentru funcțiunile financiar bancare:
 - 1 loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
 - Pentru funcțiunile de sedii birouri:
 - 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
 - Pentru funcțiunile comerciale:
 - 1 loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - 1 loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - 1 loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - 1 loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

Pentru clădirile de locuințe colective se va asigura un spațiu pentru biciclete.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.



ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+4+M/Er

- Înălțimea maximă admisibilă* = **20,00** metri.

*se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi sau a modernizărilor:

- 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 pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

- **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 (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă în două sau patru ape.

- **Paramentul :** Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite tencuielilor vopsite în culori discrete (conform paletarului de culori), se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente, se admit pereți cortină sau plăci de aluminiu de tip alucobond, dibond, plăci compozite aluminiu bond sau similar, panouri sandwich.

- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc): se interzice folosirea inoxului pentru stâlpi și balustrade și a policarbonatului pentru parapetei. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, lemn, parapet plin, panouri bond, HPL, alte materiale moderne prevăzute de arhitect.

Se interzice a se realiza ulterior predării construcției elemente adiacente (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc)

-**Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare.

Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul 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, unități aer condiționat, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

- **Pentru publicitate**, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru.



ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de bransament 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, unitati AC etc)
- Clădirile noi trebuie să respecte standardele minime, să îndeplinească cerințele minime optime de performanță energetică conform directivelor EU prin care se urmărește reducerea substanțială a consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se vor realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Astfel gradul de ocupare al suprafețelor minerale (suprafața cumulată pentru construcții, circulații și terase) nu va depăși 85%.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 3,0

V9a – FÂȘIE DE PROTECȚIE CF

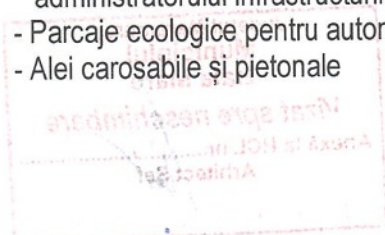
CARACTERUL ZONEI

Zona constituită ca fâșie de protecție se află la limita nordică a zonei studiate, respectiv în partea sudică a căii ferate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- Parcaje ecologice pentru automobile
- Alei carosabile și pietonale



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate
- Efectuarea oricaror lucrari, care ar putea provoca alunecari de teren, supari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- Conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Terenul cuprins în fâșia de 20m lățime de la axul căii ferate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- nu este cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

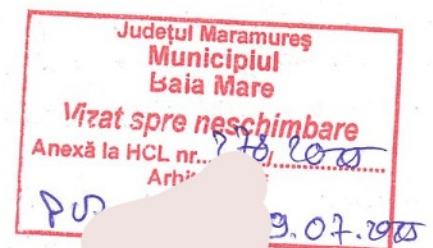
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- înfiintarea de plantatii care împiedică vizibilitatea semnalelor feroviare este interzisă;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;



- Pe limita dintre terenul zonei studiate și terenul aferent infrastructurii feroviare, terenul ce face obiectul PUZ se va împrejmui cu gard din beton prefabricat cu înălțimea de 2,00m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Baia Mare
mai. 2025



Intocmit,
Arh. Horea Stoia

La U.T.R. L₂ și M₃

la art. 13 Spații libere și spații plantate se introduc următoarele reglementări

- Se va asigura o suprafață de spațiu verde / loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața destinată zonei verzi, potrivit primului alineat
- Se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu minim un arbore la 5 locuri de parcare
- Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0 m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0 m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0 m, iar distanța maximă între arbori să fie de 2.0 m.
- În situația în care parcarile se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0,75 - 1,0 m pe care se vor planta arbuști / gard viu / perdele verzi de protecție.
- Arborii vor avea tulpina de minim 5 cm diametru la plantare și un coronament de minim 4,0 m diametru la maturitate.
- La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația va conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică

