



## 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. 378/2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de destinație din centru de conferințe în L3-zona de locuințe individuale" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Grigore Ureche nr.13 județul Maramureș, inițiatori:

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ, MIERCURI 27 AUGUST 2025

#### Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 381 /2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 381/2025;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 22503 din 03.06.2025 și adresa de completare nr. 31433 din 03.06.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de destinație din centru de conferințe în L3-zona de locuințe individuale." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Grigore Ureche nr.13, județul Maramureș, identificat prin:
  - CF nr.120984, Baia Mare, nr. CAD 120984- 752 mp
  - CF nr.120983 Baia Mare cu nr. CAD 120983- 1669 mp
  - CF nr.128148 Baia Mare cu nr. CAD 128148- 786 mp ,proprietari
  - CF nr.128147 cu nr. CAD 128147- 100 mp, proprietari
  - - CF nr.129733 cu nr. CAD 129733 - 100 mp, proprietari
- Proiect nr. 1612 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Alexandru Baban, inițiator:
- Solicitarea doamnei la domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, calitate de proprietar, înregistrată cu nr 22503 / 26.04.2024 și adresa de completare nr.31433 din 03.06.2025.

#### 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. 7/25.03.2024,
- Raportul de specialitate nr. 22503 din 26.04.2024 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare și adresa de completare nr.31433 din 03.06.2025

[6] ex. /I.M. / 01.09.2025

- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "Schimbare de destinație din centru de conferințe în L3-zona de locuințe individuale." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Grigore Ureche nr.13., 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;
- 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 de destinație din centru de conferințe în L3-zona de locuințe individuale." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Grigore Ureche nr.13, județul Maramureș, identificat prin CF nr.120984, Baia Mare, nr. CAD 120984- 752 mp, proprietar [redacted] F nr.120983 Baia Mare cu nr. CAD 120983- 1669 mp , proprietar Rus Marin, CF nr.128148 Baia Mare cu nr. CAD 128148- 786 mp ,prop. [redacted] CF nr.128147 cu nr. CAD 128147- 100 mp, proprietari [redacted] CF nr.129733 cu nr. CAD 129733 - 100 mp, [redacted] 2 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. [redacted] inițiator: [redacted] 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
  - [redacted]
  - Direcția Investiții;

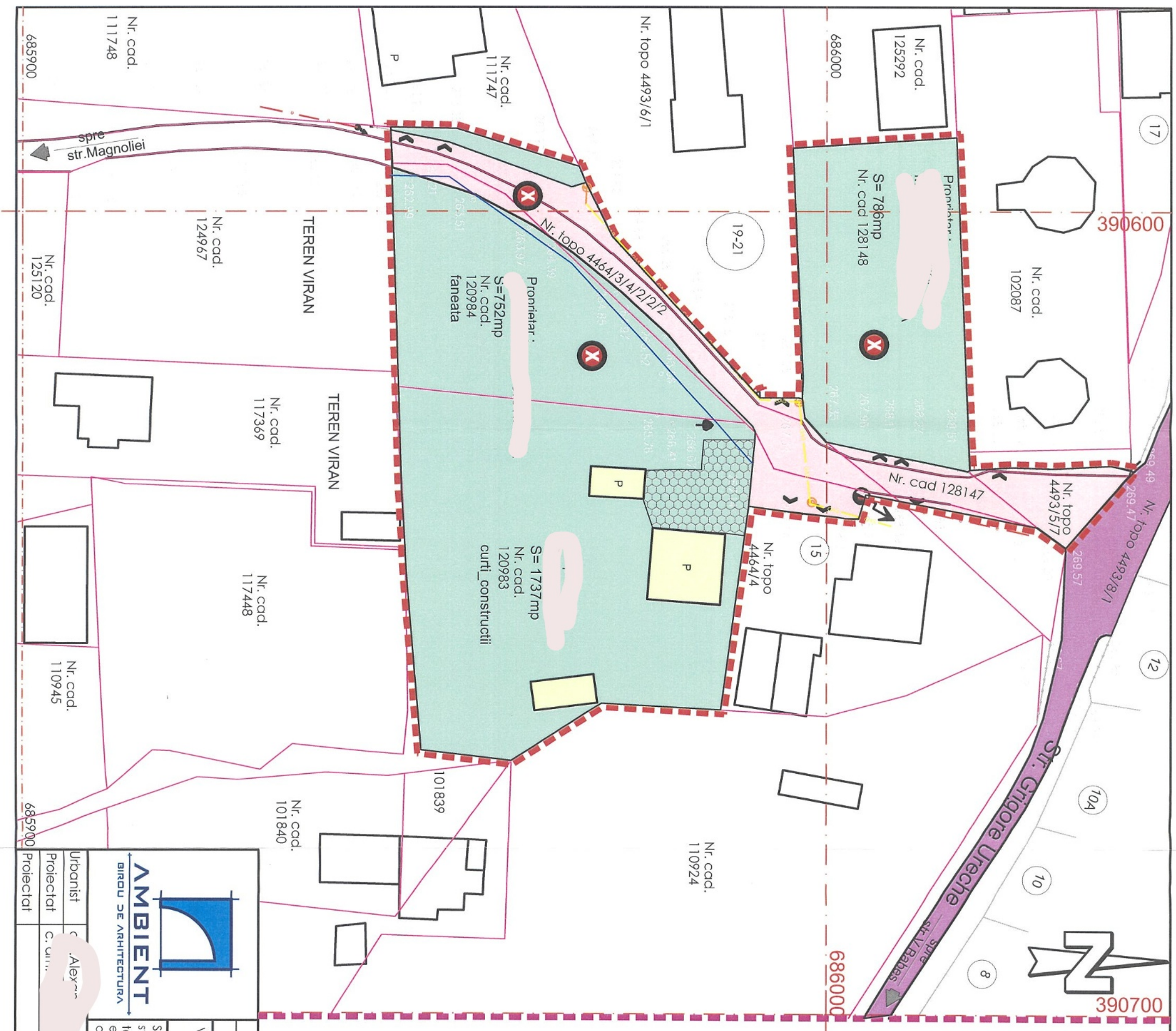
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.



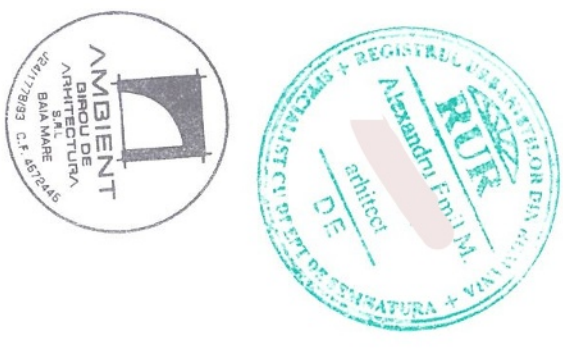
Contrasemnat pentru legalitate

[Redacted] Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	20
Impotrivă	-
Abțineri	-



Vizat spre neschimbare  
 Anexa la HCL nr. 338 / 2018  
 Ambler Srd  
 PR 1036/2018



**LEGENDA**

- - - - - LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- - - - - LIMITA CADASTRALA

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA PRESTARI SERVICII
- ZONA CAI DE COMUNICATIE
- ZONA CAI DE COMUNICATII IN ZONA STUDIATA NEAMENAJATA
- TERENURI LIBERE PROPRIETATE PRIVATA
- PLATFORME
- X DISFUNCTIONALITATI - RUPTURI URBANE

**DISFUNCTIONALITATI**

- Intersecția dintre accesul la proprietatea în studiu și strada Grăniei și Tamplariului
- Lipsa funcțiilor de instituții și comerț-servicii în interiorul zonei;
  - Terenuri libere neamenajate
  - Rețele edilitare de suprafață - gaz, electrice, telecomunicații
  - creșterea gradului de motorizare a general următoarele distanțe în zona:
  - Alți carosabile subdimensionate și neamenajate corespunzător
  - Trasee pietonale înexistente
  - Parcele înexistente
  - Trasee pentru bicicliști înexistente

P.O.T. EXISTENT	18,4 %	C.U.T. EXISTENT	0,2 %
-----------------	--------	-----------------	-------

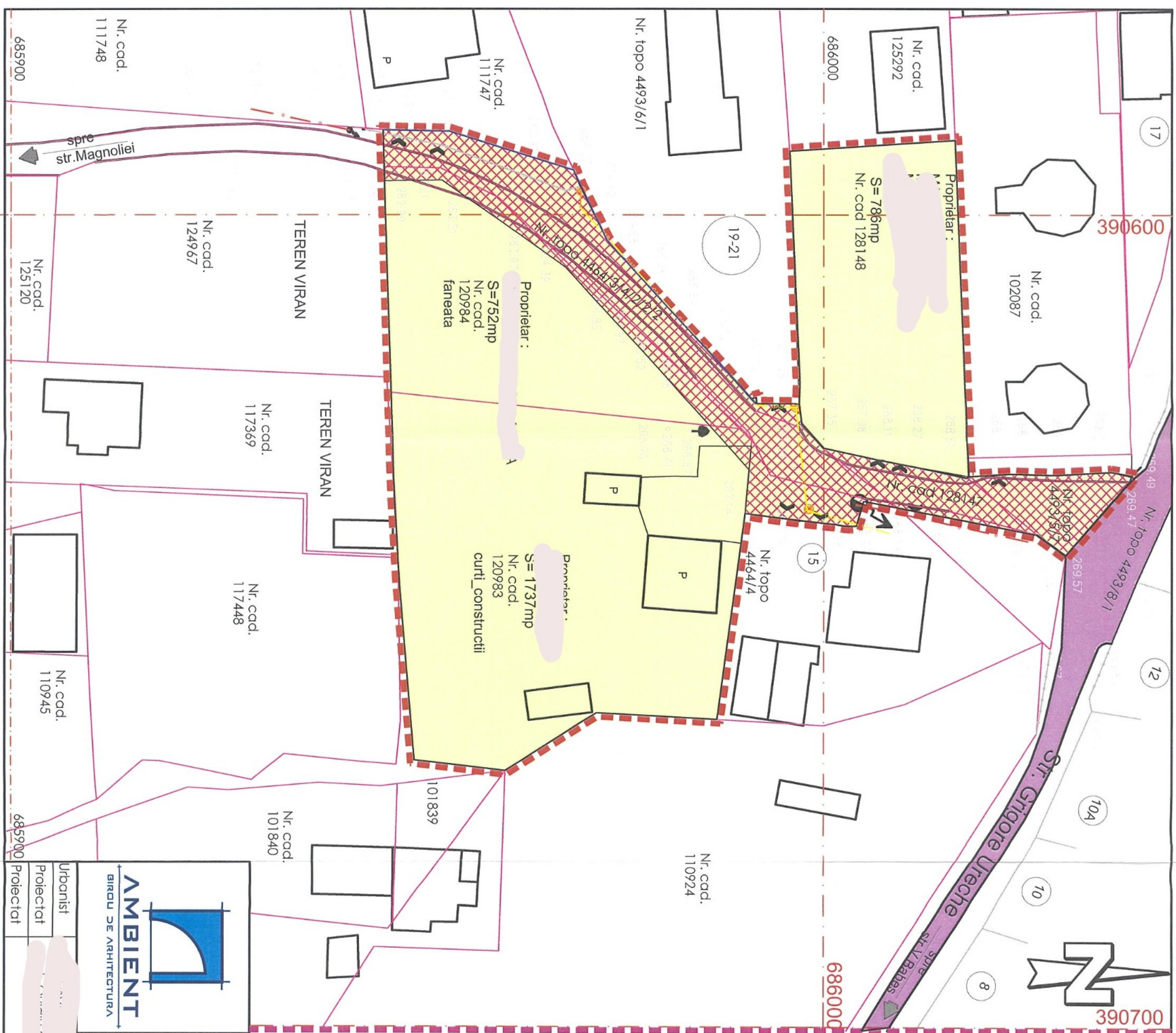
Referat/expertiza

Verificator/  
 Expert  
 S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare  
 str. N. Iorga nr. 1/G/57  
 tel.: 07.45.925.045  
 e-mail: [ambier@ambier.com](mailto:ambier@ambier.com)

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE  
 DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN ZONA  
 DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI  
 Adresa: BAIA MARE, Grăniei nr. 13 MM  
 Beneficiar: P.U.Z.  
**SITUATIA EXISTENTA**  
 pe suport topografic actual

Urbanist	C. Alex	Scara	1:500
Proiectat	C. unu		
Proiectat			2020





Județul Maramureș  
 Municipiul  
 Baia Mare  
 Vizat spre neschimbare  
 Anexa la HCL nr. 228 / 2016  
 Arhitect Șef  
 [Redacted]

Județul Maramureș  
 Municipiul  
 Baia Mare  
 Vizat spre neschimbare  
 Anexa la HCL nr. 228 / 2016  
 Arhitect Șef  
 [Redacted]



**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- - - - - LIMITA CADASTRALA
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- TERENURI PROP. PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE-6758mp
- TERENURI PROP. PUBLICA A UNIT. ADMINSTR. TERRITORIALE CAI DE COMUNICATII

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PUBLICA A UNITATILOR ADMINISTRATIVTERITORIALE
- TERENURI CE SE TREC IN PROPRIETATE PRIVATA

Urbanist	Proiectat	Scara	<b>TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR</b>
		1:500	
			<b>REFERAT/EXPERTIZA</b>
Verificator/Expert S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel.: 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com			
Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI Adresa: BAIJA MARE str. Grigore Ureche nr. 13 MM Beneficia: [Redacted]			Pr. nr. 1612 Faza: P.U.Z.

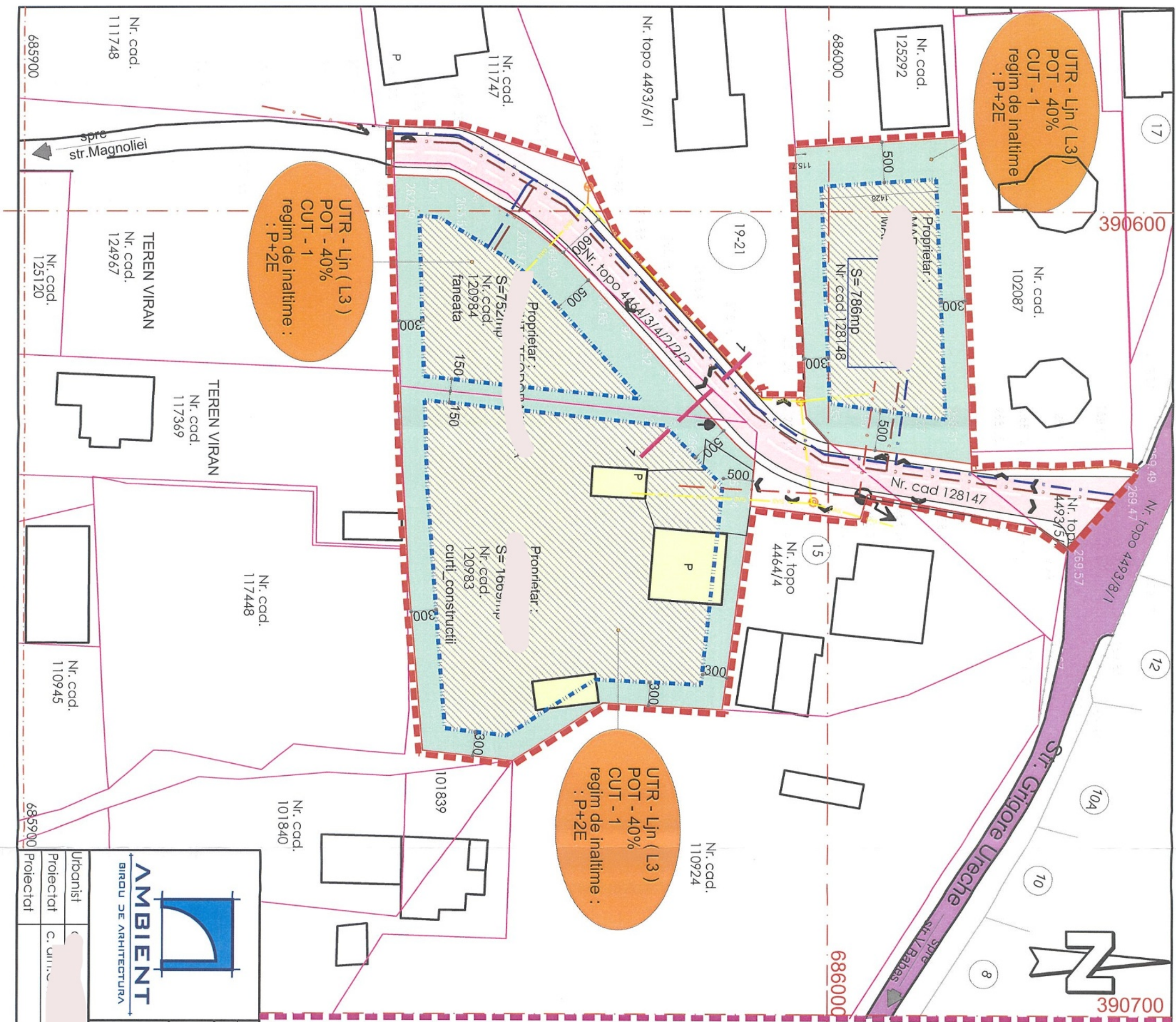
PLAN DE SITUATIE  
scara 1:1000  
privind situatia drumului de acces ce face  
legatura intre str. Grigore Ureche si str. Magnoliei  
Executant:  
Ing. Iuga Vasile Rodu

limita numar cadastral  
120984 nr. cadastral  
constructie existenta  
gard beton  
GZ  
Camin

**LEGENDA**

- - - LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- - - LIMITA CADASTRALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- FUNCTIUNI PROPUSE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE
- ZONA SPATII VERZI
- REGULAMENT
- PROFIL TRANSVERSAL
- EDIFICABIL
- ZONA DE CIRCULATIE IN ZONA STUDIATA
- accese

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 328 / 2018  
Arhitect: Sed  
P. U. Z. / 1612



P.O.T. PROPUȘ 40%	C.U.T. PROPUȘ 1
-------------------	-----------------

Verificator/Expert	S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel.: 0745.925.045 e-mail: ambient.mq@gmail.com
Referat/expertiza	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MCI Adresa: BAIĂ MARE str. Grigore Ureche nr.13 MM Be
Pr. nr.	1612
Pr. U.Z.	P.U.Z.

Urbanist	Proiectat	Scara	2020
Proiectat	C. urbane	1:1000	
Proiectat			

**REGLEMENIARI URBANISTICE**

Pl. U3







foto 1 : imagine spre nord spre str. Gr.Ureche



foto2 : imagine spre sud spre str. Magnoliei



foto 3 : imagine proprietate

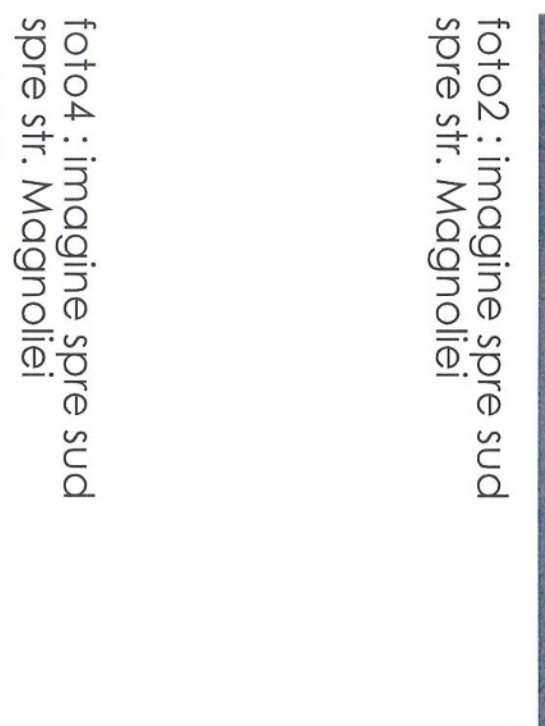
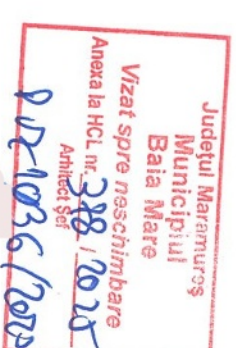


foto4 : imagine spre sud spre str. Magnoliei



concept locuinta nocturna



concept locuinta imagine nord-vest



concept locuinta imagine sud-est



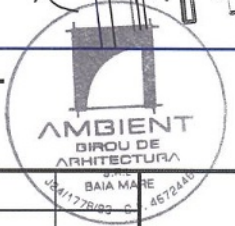
		Verificator/ Expert S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel.: 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Referat/expertiza Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CENTRU DE CONECTIVITATE ÎN ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI Adresa: P. 12-1036/2025, Cad. Gr. Ureche nr. 13 MM		Pr. nr. 1612 FAZA: P.U.Z.	
Urbanist	[Redacted]						
Proiectat	[Redacted]						
Proiectat	[Redacted]						
Proiectat	[Redacted]						


CONCEPT URBANISTIC

Pl. U6



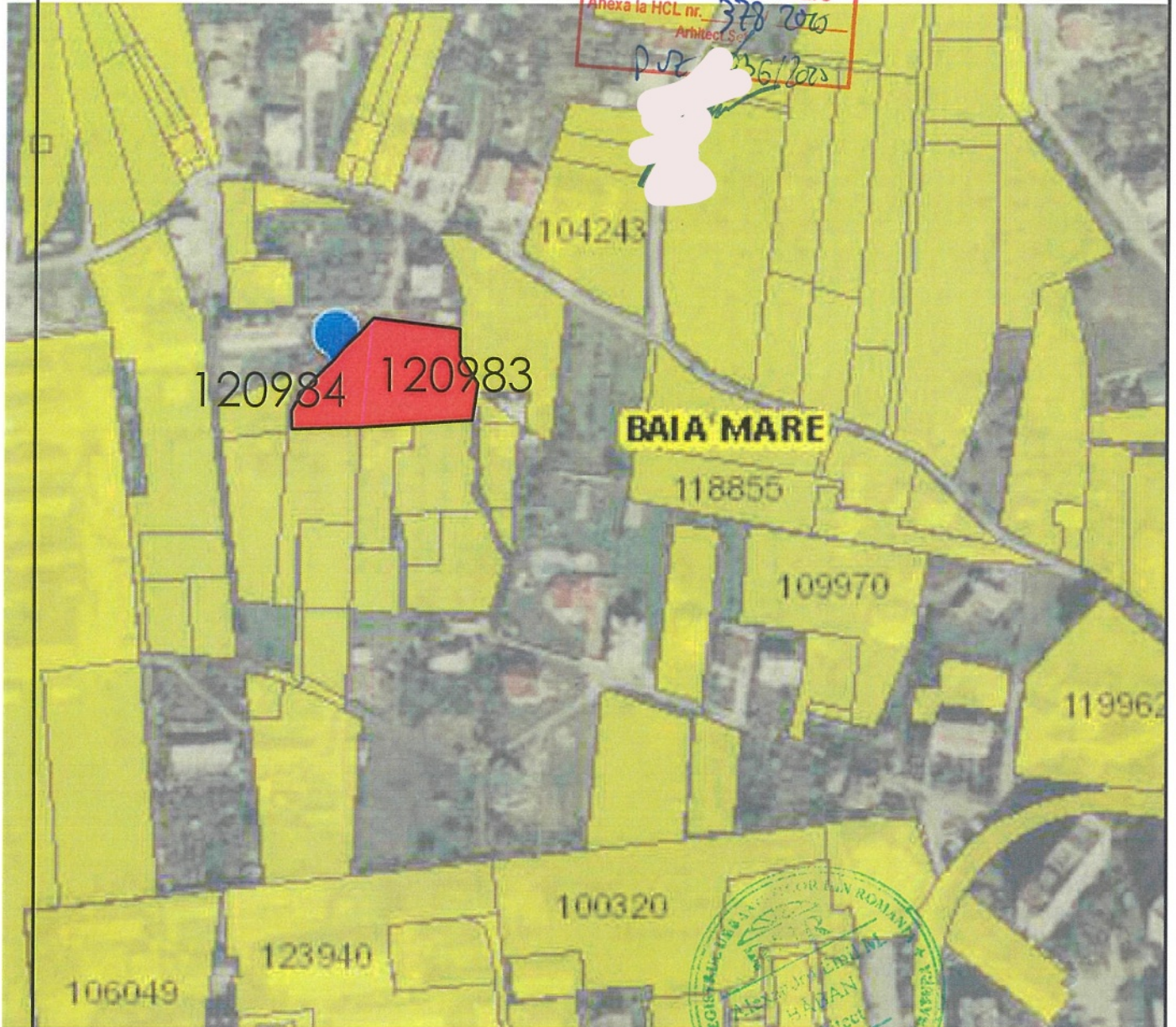
**AMPLASAMENTUL STUDIAT**



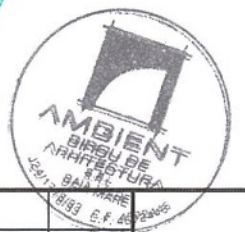
	Verificator/Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1612 Faza: P.U.Z.
	S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 / e-mail: [redacted]	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN : L3- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa : BAI A MARE str.Gri g o r e U r e c h e n r.13 M M Bene: [redacted]	
Stelaproiectat c. [redacted] BABANI	Scara	<b>INCADRARE IN ZONA</b>	PI. U0
Proiectat c. arh.Ovidiu	2020		



Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 378/2019  
Arhitect Ștefan  
P. Ureche 26/2019



 **AMPLASAMENTUL STUDIAT**



	Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr.
	S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa : BAIA MARE str. Grigore Ureche nr. 13 MM Beneficiar : _____	1612 Faza: P.U.Z.
Scara	1:2500	<b>INCADRARE IN ZONA - CADASTRAL</b>	PI. U0-2
Proiectat	2019		
Proiectat			




Județul Maramureș  
 Municipiul Baia Mare  
 Vizat spre schimbare  
 Anexa la HCL nr. 105/2019



## AMPLASAMENTUL STUDIAT



	Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr.
	S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel. : 0745.925.045	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa : BAIA MARE str. Grigore Ureche nr. 13 MM	1612 Faza: P.U.Z.
Stelă proiect	Scara	<h1>INCADRARE IN ZONA - PUG NOU</h1>	PI. U0-2
Proiectat	:2500		
Proiectat	2019		

Apexa 3 la HCL nr. 378/2025



Documentatie

## REGULAMENT DE URBANISM



Str. N.lorga  
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A  
Cod. 430223, Baia Mare  
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045  
www.ambient-arh.ro  
E-mail. [ambient.mm@gmail.com](mailto:ambient.mm@gmail.com)  
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

Denumirea :

### PLAN URBANISTIC ZONAL "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE "

pentru zona cuprinsa in Baia Mare str. Grigore Ureche nr.13  
judetul Maramures

#### Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,  
Baia Mare str. N.lorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures  
Tel: 0745.925.045  
E-mail: [ambient.mm@gmail.com](mailto:ambient.mm@gmail.com)

#### Beneficiarii lucrării:

Jud. r

Jud. Maramures

Baia Mare 2020



Str. N.Iorga  
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A  
Cod. 430223, Baia Mare  
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045  
www.ambient-arh.ro  
E-mail. ambient.mm@gmail.com  
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Prevederile P.U.Z. cuprinde un singur U.T.R. :

### “SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN 13 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE “

#### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

#### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

- Tipologia locuințelor existente în proximitatea zonei studiate este caracteristică zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, înalte mică și anexe gospodărești.
  - În prezent se remarcă existența caselor tradiționale care respectă principiile de construcție ale casei , însă după 1950 și mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit în stil, arhitectura având influențe urbane.
  - Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn sau țiglă.
  - Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe există peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
  - Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.
- Restricții impuse :
- Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

**L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE** cu regim de înălțime P – P+2E

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, bucatărie de vară, filigorii , piscine etc.
- Funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de cazare și primire turistică , spații pentru vânzare sau alimentație, servicii turistice , cabinete individuale, etc.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI**

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren) , în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.



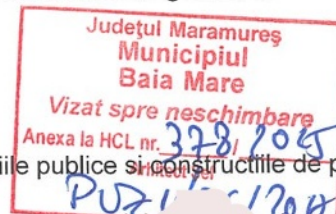
- Se admit functiuni complementare ca: spatii comerciale, servicii profesionale, activitati mestesugaresti ;
- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari

orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FOI SI DIMENSIUNI)

- 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**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **700 mp**.
- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim **5 metri**.

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

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** – între proprietatile Cozmuta T. si Rusu M. Se permite **1,5 m**
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;
- se admit retrageri fata de limitele laterale ale parcelei sub cerintele prevazute mai sus numai in conditiile acceptarii de catre vecinatatea respectiva prin act notarial si numai respectand cerintele prevazute de normativul P118-99 si ordinul Ministerului Sanatatii .

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

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3 metri**.
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor ;
- Este permis sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate



## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

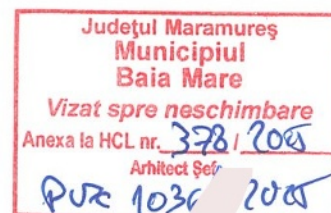
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile in interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : S(D)+P+2E

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Inaltimea maxima adimisa la cornisă : 9 m



## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
  - Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate ;
  - se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate nici un fel de situatie.
  - Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
  - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
  - se interzice folosirea azbocimentului, a sindrii bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
  - se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
  - ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat alb sau imitatie lemn ;
  - Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.
  - Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității.
- Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.
- Se vor respecta pantele acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.
- Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre sant .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;



- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

#### ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi plantate
- în zonele de versanti se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

#### ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi spre stradă de maxim **2,00** m înălțime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,00** m înălțime

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

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

POT maxim = **40** %,

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

CUT maxim = **1**

Sef proiect :  
Arh. Alexandru BABAN



Intocmit :  
c.arh. Ovidiu CIORNA

