



MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

APROBAT,

Primar
Dr. Ec.CHER

Nr. 48669/08.02.2022

Ca urmare a cererii adresate de cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str. neregistrată cu nr. 8234 din 26.02. 019 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 06.03.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 3 din 08.02.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușăua, în, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756, C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea nord-vestică, pe strada Frumușăua, FN, este delimitat de proprietăți private. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, proprietatea lui C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756, proprietatea lui .F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, proprietatea lui ; CF. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 1120046, proprietatea lui

Suprafața totală a zonei studiate este de 4986 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extraselor de carte funciară.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

- Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.
-
- Categoria de folosință conform CF: fâneață.

b) Categoriile funcționale propuse:

- Zonă de locuințe și anexe.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

- POT maxim = 0 %.
- CUT maxim = 0 mp ADC/mp teren.

b) Indicatori urbanistici propuși:

Zonă de locuințe și anexe:

- Regim de înălțime maxim D+P+1
- H maxim cornișă= 7 metri
- Alinierea construcțiilor: 5 m față de aliniament, minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri față de limitele laterale și jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 metri față de limitele posterioare ale parcelei;
- POT maxim = 20 %
- CUT maxim = 0,6
- G.O.= 30 %
- Sp.V.= 70 %

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de o servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de colectare a deșeurilor. Accesesele cu o lungime de maxim 30 metri vor avea o singură bandă cu o lățime de minim 3,5 metri, iar accesesele cu o lungime de maxim 100 metri vor avea minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autentificat al proprietarilor identificați, dacă este cazul.
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, respectiv P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 391/2017 și 568/2018. Parcărilor necesare se vor realiza exclusiv în interiorul parcelelor studiate;
- Se va rezolva circulația astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea / modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 70 % din suprafața terenului studiat prin P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate. Studiu de trafic.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- Acord tehnic ANIF;

- Aviz Consiliul Județean Maramureș;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură a județului Maramureș;
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Maramureș pentru scoaterea din circuitul agricol;
- Aviz Drusal;
- Telecom Romania Communications SA;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- Certificate de impunere fiscală;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan;
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fonduri publice;
- Planul de implementare în cadrul căruia sunt indicate termenele și sursele de finanțare privind dezvoltarea rețelor tehnico-edilitare și a dotărilor de interes general din domeniul serviciilor de educație și sănătate. studiu de trafic;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului 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.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ înainte de a solicita administrației publice locale începerea procedurii de informare și consultare a publicului și stabilirea dezbaterii publice, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare; Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z. - 500 lei, conform HCL nr. 664/2018;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

- Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

- Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1308 din 09.11.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 545 lei, conform Ordinului de Plată BCR din data de 19.11.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Ș

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. **raabella Morth**

PLAN TOPOGRAFIC

pe suport cadastral
Scara 1 : 500

Adresa imobilului: Mun. Baia Mare, strada Frumușaua, jud. Mara

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare

neschimbare

Intocmit,
10 oct 2018

ing. Zlămpareț Ioan

Sistem planimetric de proiecție: STEREOGRAFIC 70
Nota: Planul topografic a fost întocmit pentru
introducerea terenului în intravilan

Data: iulie 2018

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafață
120838	120838	1371
120837	120837	1471
117756	117756	820
113830	113830	800
111444	111444	1442
120046	120046	524

UTR L1b

LEGENDĂ:

- acces
- Limită construcție
- Limită edificabil propusă
- Accese în incintă
- Limită cadastrală
- Limită propusă spre studiere
- Gard din metal
- Sanț
- Contor energie electrică
- Stâlp linie electrică



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

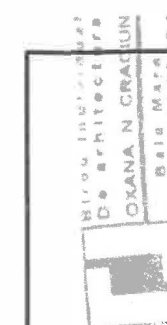
POT existent = 0,0%, CUT existent = 0,0

POT propus = 20%, CUT propus = 0,6

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice- categ. de folosință faneată	4986	100%
	1.1 Prop. Burlan Dorel Mihai	1371	
	1.2	524	
	1.3	1620	
	1.4	1471	
2	TOTAL	4986	100%

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Curtea	Referat / Expertiza / Data
	Oksana N. Craciun			Initiatori: BURLAN DOREL MIHAI, CHIOREAN FLORIN IOAN SI ANDA. STOENICA DANIEL DUMITRU SI MARIA GEORGETA
				Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z.: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTA
				Amplasament: Baia Mare, Str. Frumușaua nr. 23H, Jud. Maramureș
				Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE PROPUȘ PL.obținere AVIZ DE OPORTUNITATE



PLAN TOPOGRAFIC
pe suport cadastral
Scara 1 : 500



Întocmit,
ing. Zlămpăreț Ioan

Sistem planimetric de proiectie: STEREOGRAFIC 70
Nota: Planul topografic a fost întocmit pentru
introducerea terenului în intravilan

Data: iulie 2018

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafață
120838	120838	1371
120837	120837	1471
117756	117756	820
113830	113830	800
111444	111444	1442
120046	120046	524

LEGENDĂ:

- Limită propusă spre studiere
- Limită cadastrală
- Limită edificabilă propusă
- Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Drum existent
- Acces
- Accese în incintă
- Accese în clădire
- Regim de înălțime - existent
- Regim de înălțime - propus
- Gard din metal
- Gard propus
- Sanț
- Contor energie electrică
- Stâlp linie electrică
- Rețea electrică
- Linie medie tensiune
- Rețea subterană GAZ
- Rețea subterană apă
- Rețea subterană canalizare
- Zona de locuințe UTR L1b

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice- categ. de folosință faneată	4986	100%
	1.1 p	1371	
	1.2	524	
		1620	
		1471	
2		4986	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

POT existent = 0.0%, CUT existent = 0.0

POT propus = 20%, CUT propus = 0.6, GO = 30%, ZV = 70 %

Teren liber neconstruit

Teren liber neconstruit

Teren liber neconstruit

Teren liber neconstruit

Teren liber neconstruit

Teren liber neconstruit

Birou individual
De arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
C.I.F. 21122884

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare la t.a.s. 10230				Initiatori: BURIAN DOREL MIHAI, pr. nr. 296/2018
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z.: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE Amplasament: Baia Mare, Str. Frumuseaia nr. 23II, 23I, 23J, 23K, Jud. Maramureș Titlu plansa: PLAN REGELEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			faza. P.U.Z.
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			pl.nr. A04
Desenat	Arh.Oxana N. Craciun		1:500	

PLAN TOPOGRAFIC
pe suport cadastral
Scara 1 : 500



Întocmit,
ing. Zlampareț Ioan

Sistem planimetric de proiectie: STEREOGRAFIC 70
Nota: Planul topografic a fost întocmit pentru
introducerea teren în intravilan
Data: iulie 2018

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafață
120838	120838	1371
120837	120837	1471
117756	117756	820
113830	113830	800
111444	111444	1442
120046	120046	524

LEGENDĂ:

- Limită propusă spre studiere
- Limită cadastrală
- Limită edificabil propusă
- Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Drum existent
- Zona de locuire și funcțiuni complementare
- Drum de acces privat/Platforme, parcaje în incintă
- Cai de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Zone verzi
- Acces
- Accese în incintă
- Accese în clădire
- Regim de înălțime - existent
- Regim de înălțime - propus
- Gard din metal
- Gard propus
- Sanț
- Contor energie electrică
- Stâlp linie electrică
- Rețea electrică
- Linie medie tensiuni
- Rețea subterană Gaz
- Rețea subterană apă
- Rețea subterană



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

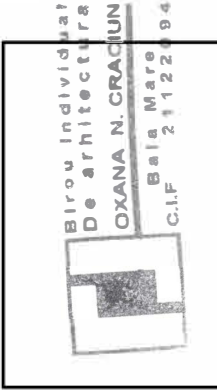
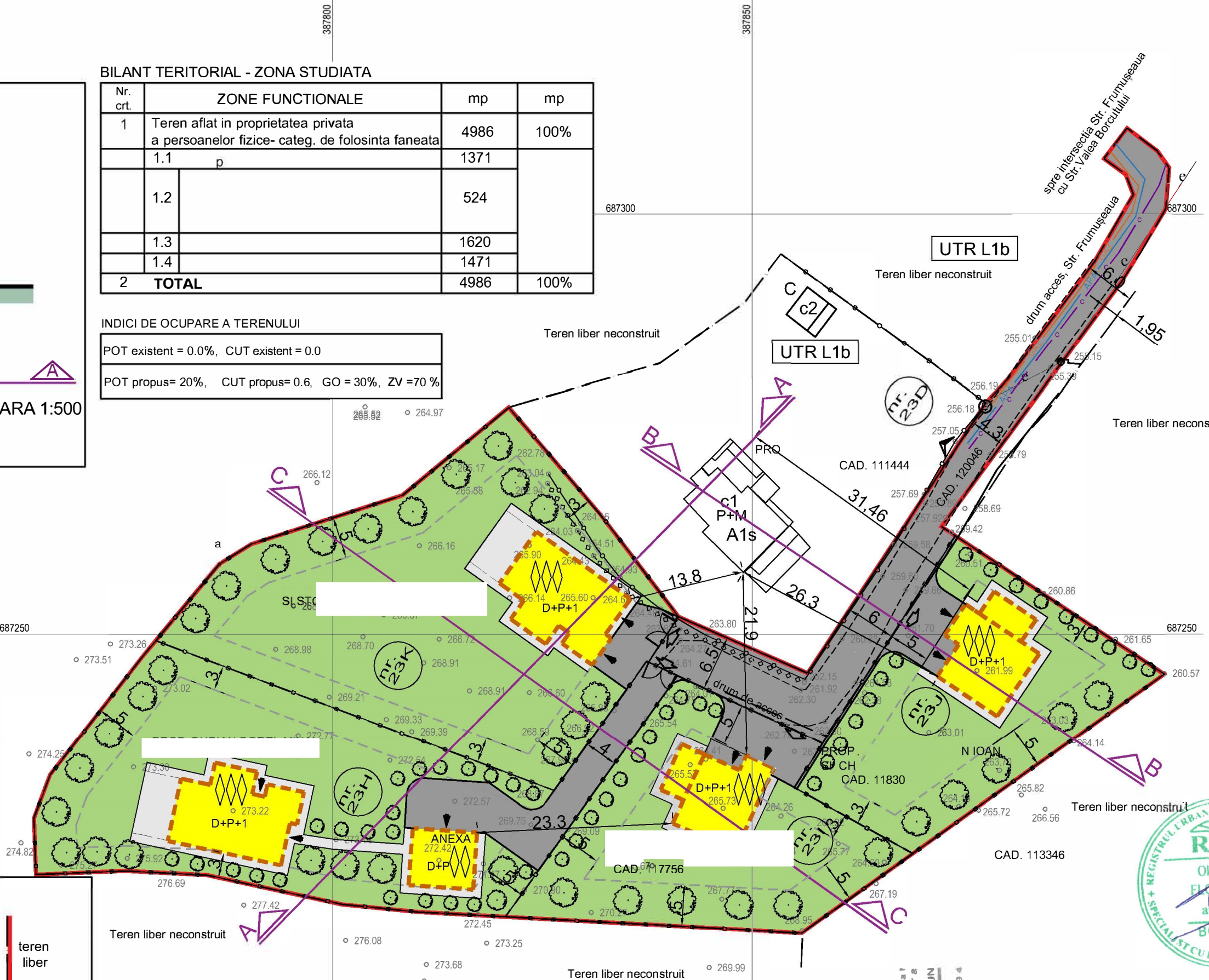
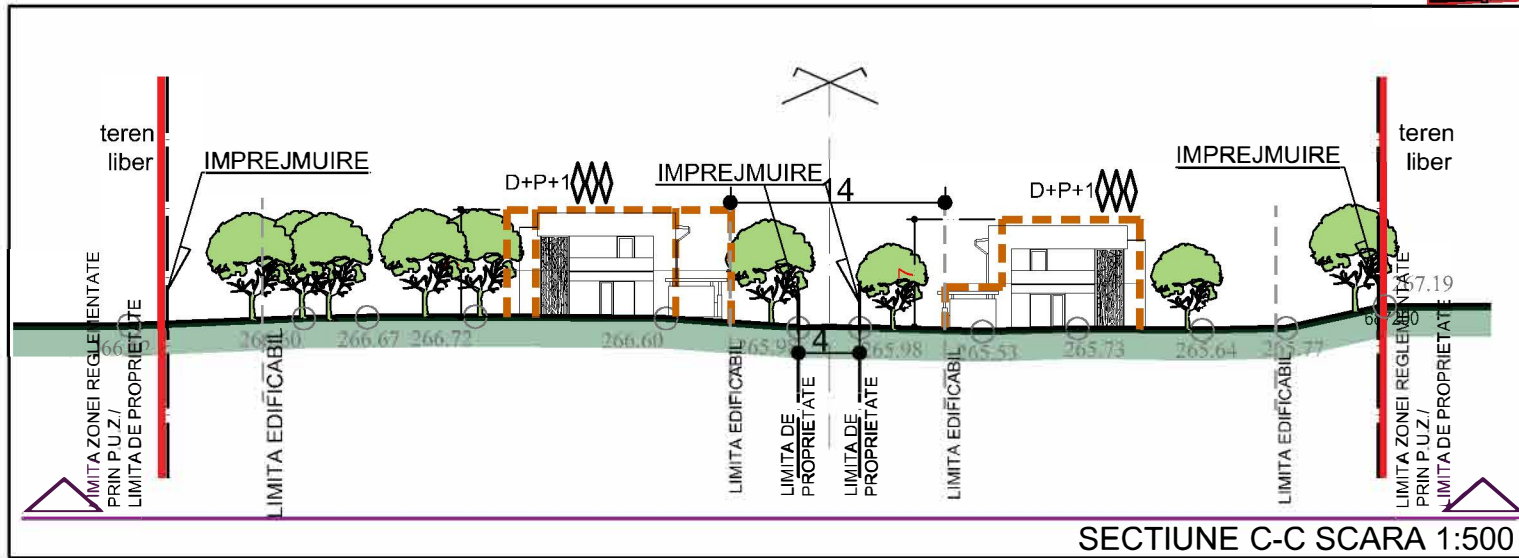
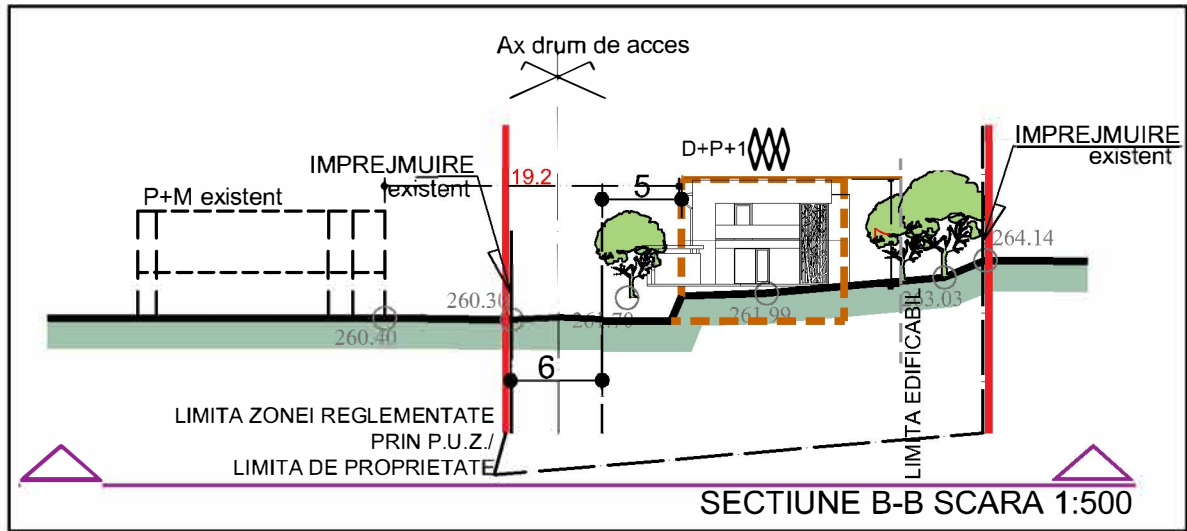
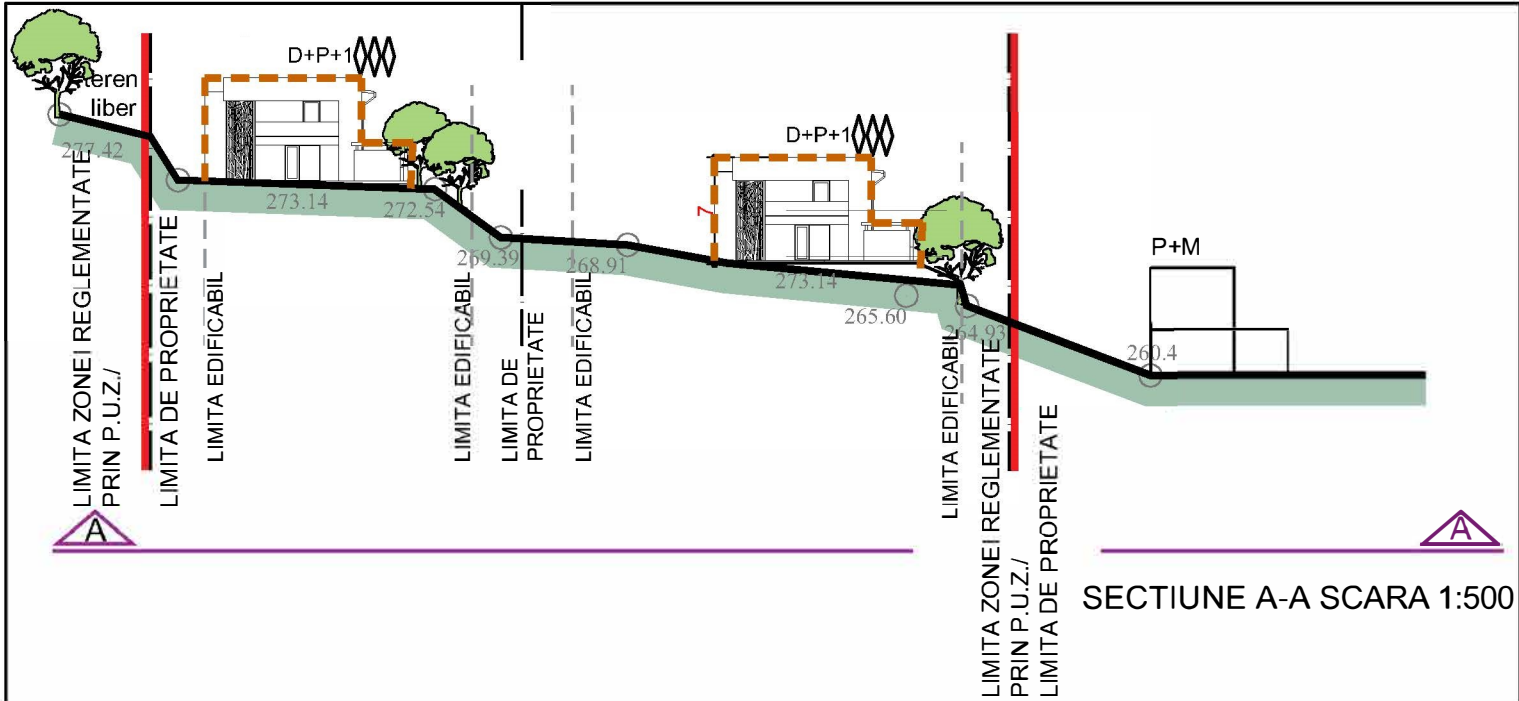
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice- categ. de folosință fațată	4986	100%
1.1	p	1371	
1.2		524	
1.3		1620	
1.4		1471	
2	TOTAL	4986	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

POT existent = 0.0%, CUT existent = 0.0
POT propus = 20%, CUT propus = 0.6, GO = 30%, ZV = 70 %

BILANT TERITORIAL - PENTRU EXEMPLIFICARE DE MOBILARE PROPUȘĂ

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafețe construcții	517	10
2	Spații verzi amenajate în incintă	3490	70
3	Circulație pietonală/platforme în incintă	284	6
4	Circulație carosabilă și zona aferentă - drumuri	695	14
5	TOTAL suprafața studiată	4986	100



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza	Data
	Oksana N. Craciun			Initiatori:	pr. nr. 296/2018
Specificatie	Nume			Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z.: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE
Proiectat urb.	Arh. Oksana Florescu			Amplasament:	Bala Mare, Str. Frumuseaua nr. 23H, 23I, 23J, 23K, Județul Maramureș
Proiectat arh.	Arh. Oksana N. Craciun			Titlu planșă:	PLAN REGELEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE MOBILARE
Desenat	Arh. Oksana N. Craciun				pl. nr. A05

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**
Amplasament: **BAIA MARE str. Frumușaua f.nr., Jud. Maramureș**

Inițiatori:

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA
PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA
NICOLETA BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

UTR L1b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+1 SAU P+MANSARDĂ

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității Baia Mare. Suprafața totală a zonei studiate este de 4986 mp. Caracterul zonei limitrofe: ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale, de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea P+1 sau P+M.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art.-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+1;

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D/S+ P + 1E cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate

generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

- regimul de construire va fi numai izolat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este $P + 1E$;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

L 1b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

L 1b - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- **L 1b** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri.

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

L 1b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

L 1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:

L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime;

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

L 1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

L 1b - înălțime maximă admisibilă la cornișe – 7,0 metri (D/S+ P + 1E).

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

L 1b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

-sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanutului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

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

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

L 1b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

L 1b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

L 1b - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

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

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 20%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 0,6

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 30%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 70

ÎNTOCMIT:

arh. Urb. Oksana FLORESCU

arh. Oxana N. CRĂCIUN

