



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE**

STR. GHEORGHE ȘINCAI 37, 430311 BAI A MARE, ROMÂNIA,  
tel. +40-262-213824, fax: +40-262-213261, +40-262-212332,  
www.baia marecity.ro, e-mail: primbm@baia marecity.ro



**HOTĂRÂREA NR.271 /2009**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E+E retras, cu terase plantate ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE , PARCĂRI , BRANȘAMENTE ȘI ÎMPREJMUIRI” pe str Mărășești , nr.13B, beneficiar Mureșan Vasile ., conform proiectului nr. 16/2007, întocmit de SC OMIDA SRL.**

**Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară, joi 25 iunie 2009**

**Examinând:**

-proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Baia Mare;  
-raportul de specialitate nr.285/2009 promovat de Direcția Tehnică, serviciul S.U.C.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E+E retras, cu terase plantate ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE , PARCĂRI , BRANȘAMENTE ȘI ÎMPREJMUIRI”, pe strada Mărășești, beneficiar Mureșan Vasile conform proiectului nr. 16/2007, întocmit de SC OMIDA SRL

**Având în vedere:**

-solicitarea d-lui Mureșan Vasile, înregistrată cu nr.8217/2008  
-raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Baia Mare  
Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelelor potrivit detaliului statuat în zonă, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată , cu modificări și completări, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, completată și modificată  
Se constată îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională  
Avizul secretarului Municipiului Baia Mare  
În conformitate cu prevederile art. 36, alin 5, lit c ,art 115,alin 1, lit “b”din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicata, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E+ E retras, cu terase plantate”, pe strada Mărășești , nr.13B, beneficiar Mureșan Vasile, conform proiectului nr. 16/2007, întocmit de SC OMIDA SRL.

**Art. 2** S.U.C.A.T. va răspunde de includerea PUZ mai sus aprobat în PUG al Municipiului Baia Mare.

**Art. 3** Prezenta hotărâre se comunică la :

Primarul Municipiului Baia Mare  
Direcția tehnică  
Instituția Prefectului Județului Maramureș  
Compartimentul Pregătire și Elaborare Documente  
Beneficiar

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**NEGRU CORNELIA**



**CONTRASEMNAT**  
**SECRETAR**  
**ROBICA BRAD**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| <b>Total consilieri</b> | <b>23</b> |
| <b>Prezenți</b>         | <b>16</b> |
| <b>Pentru</b>           | <b>15</b> |
| <b>Impotrivă</b>        | <b>1</b>  |
| <b>Abțineri</b>         | <b>0</b>  |

Prin relocare functionala predominanta este locuirea , locuinte de tip urban, regim inaltime maxim P+4E+M , zona de circulatie aferenta locuirii .  
In zona studiata s-au prevazut:

- zona de locuire
- zona functiunilor destinata circulatiilor carosabile si pietonale
- zona destinata spatiilor verzi plantate , loc de joaca

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate.

P.U.Z. –ul nu reprezinta o faza de investitie ci o faza premergatoare realizarii investitiei .

Prevederile P.U.Z – ului se realizeaza etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

S-au tratat urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim desinaltime , P.O.T , C.U.T) ;
  - dezvoltarea infrastructurii edilitare;
  - statutul juridic al terenurilor;
  - masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
  - masuri de protectie a mediului;
  - reglementari specifice detaliate; pennisiuni si restrictii-incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Parcelele destinate construirii indeplinesc cumulat urmatoarele conditii:

- acces direct carosabil si pietonal;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare propuse;
- asigurarea parcarii in imediata vecinatate a blocului

Analiza care s-a facut in prezentul studiu este una multicriteriala, in echipa pluridisciplinara, pe sectoare ce intervin in dezvoltarea zonei.

A existat o buna colaborare intre elaborator si beneficiar.

Se va acorda o maxima importanta colaborarii cu reprezentantii consiliului local pentru a permite o buna etapizare a lucrarilor ( intai cele de interes general, si apoi cele de interes local ).

Administratia Publica Locala, primaria Municipiului Baia Mare, prin serviciile de specialitate cu atributii de coordonare si urmarire in domeniu, va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabila a intregii zone.

Se recomanda complectarea si extinderea suprafetelor de spatii verzi propunandu-se un continuare : - realizarea unor plantatii de aliniament de-a lungul strazii modernizate

- zone plantate in incinta : gazon, flori de sezon
- arbusti , pomi decorativi si fructiferi

Zona considerata in acest P.U.Z. corespunde pe deplin pentru construirea unui bloc de locuinte cu regim de inaltime de D+P+4E+M , fiind posibil racordul acestora intr-un timp scurt la retelele tehnico-edilitare existente in zona studiata.

Realizarea propunerilor acestui proiect va asigura conditiile optime pentru construirea unor locuinte moderne , avand tot confortul necesar.

## **REGULAMENTUL DE URBANISM**

### **BLOC DE LOCUINTE D+P+4E+ E retras, cu terase plantate SI AMENAJARI EXTERIOARE, PARCARI, BRANSAMENTE SI IMPREJMUIRI, Municipiul Baia Mare , str. Marasesti nr.13B**

REGULAMENTUL S-A INTOCMIT PE BAZA SI CU RESPECTAREA REGLEMENTARILOR SI PREVEDERILOR CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BAIAMARE

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

##### **1. Rolul RLU**

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si relocarea functionala a activitatilor in zona studiata cu functiunile de locuire si servicii comerciale.

##### **2. Baza legala a elaborarii**

Conform prevederilor P.U.G. si R.L.U. Baia Mare .

Proprietarul terenului situat in localitatea Baia Mare ,str. Mărășești, nr.13B este Mureșan Vasile, care a obtinut certificatul de urbanism nr.2225 din 21.12.2007

#### Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica pentru zona studiata, cu functiunile, conform CF nr.2225 din 21.12.2007 V1b –amenajari sportive din zonele rezidentiale , iar conform P.U.G. in subzona CC 2 - subzona centrelor si subcentrelor noilor cartiere si a cartierelor in curs de constituire, care prin relocare functionala primeste functiunile de L 5 – subzona locuintelor colective medii (P+3 , 4) sau medii si inalte (P+3 - P+8 ,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Suprafata totala = 1670mp;

BAIA MARE , str. Marasesti nr. 13B conform extras C.F. nr.12880 , jud. Maramures.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejare a patrimoniului natural si construit**

Zona are o suprafata de 1670mp

Zona studiata in prezentul P.U.Z. este situata in intravilanul municipiului BAIA-MARE , str. Marasesti nr 13B conform extras C.F. nr.12880

Terenul este situat in subzona conform C.U. nr 2225 din 21.12.2007 V1b –amenajari sportive in zonele rezidentiale, iar conform P.U.G. in subzona CC 2 - subzona centrelor si subcentrelor noilor cartiere si a cartierelor in curs de constituire.

Terenul care face obiectul acestei documentatii este ocupata de o casa familiala cu regim de inaltime d+p+e+m.

In partea de nord la aprox. 150m este zona de locuit cu regim de inaltime variind intre P si P+2 , zona functionala L3

In partea de Est, Vest si Sud terenul invecineaza (face parte din) CC 2 - Subzona centrelor de cartier noi si/sau din extinderile propuse.

Strategia de dezvoltare locala include extinderea si modernizarea sectorului aferent construirii de noi cartiere si a celor in curs de construire, extinderea echiparii tehnico-edilitare si a retelei stradale.

Strategia elaboratorului privind solicitarile beneficiarului are in vedere dezvoltarea unei zone rezidentiale, in regim de proprietate privata.

Investitia este motivata de amplasarea investitiei in vecinatatea unor blocuri de locuit P+4 (in partea de Nord ,situate in zona CC2 ), iar realizarea acesteia va contribui la asanarea zonei introducand acest spatiu in cadrul urbanismului modern.

### **5. Reguli cu privire la pastrarea siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

- cota parterului cladirilor, cat si a platformelor va fi superioara cotei drumurilor

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere :

- stabilirea unor cote verticale pentru viitoarea constructie corelate cu cotele terenului existent; respectiv cota  $\pm 0.00$  a cladirii este stabilita la  $\pm 1.50m$  fata de cota terenului amenajat
- pentru asigurarea timpului de expunere la soare s-au respectat distantele intre blocuri si fata de limita de proprietate, de minim  $h/2$  de la cornisa (cornisa la 15,7m)

### **6. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii**

Proiectantul a tinut cont de regimul de inaltime admis si de distantele intre blocuri si fata de limita de proprietate, de minim  $h/2$  de la cornisa (cornisa la 15,7m)

-inaltimea la cornisa a blocului este de 15,70m.

Proiectantul armonizeaza traseele aferente circulatiilor, precum si legatura acestora la bd-ul Republicii, prin intermediul bd-ului Republicii se face legatura circulatiei la str. Marasesti si Granicerilor.

De asemenea s-a tinut cont de configuratia terenului , de zonele ce pot fi afectate de riscuri naturale, precum si de concluziile studiului geotehnic

Blocul de locuinte propus pe str.Marasesti nr 13B cu un numar de 57apartamente, 57 locuri de parcare subterana si 13 locuri de parcare supraterana , cu regim de inaltime D+P+4E+M este dezvoltat in locul constructiei existente , prin demolarea ei .

Blocul de locuit este amplasat in limita de proprietate dupa cum urmeaza :

- la nord se alinieaza la 5,50m fata de limita de proprietate adiacent trotuarului drumului de servitute, respectiv 16.9m fata de blocul de locuinte de pe strada Marasesti nr. 13.

- la sud constructia propusa este situata la 5.7m in medie fata de limita de proprietate

Avand ca vecinatate proprietatea S.C. NASU S.R.L. , iar la etajele superioare, etajul 3,4 si respectiv mansarda se va efectua o retragere cu cate 1.40m la fiecare

- la est se propune aliniamentul de 9.00m respectiv 8.00 fata de trotuarul aferent bd-ului Republicii, care are o latime de 3.00m

- la vest cladirea este amplasata la distante de 5.70m; si respectiv 8.80m fata de parcela topo 2187/383/2/16 si respectiv la 6.70m, si 9.80m fata de garajele existente apartinand blocurilor invecinate.

In solutia constructiva propusa accesele auto la spatiile de parcare subterana sunt rezolvate prin construirea unei rampe de acces , perpendiculara pe bd-ul Republicii , iar accesele pietonale sunt rezolvate prin alei din trotuarul bd-ului Republicii.

In spatiul aferent blocului este prevazut un spatiu de joaca si relaxare in solutie constructiva ecologica, si locuri de parcare cu dalte cu dale solutie ecologica.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Modul de dispunere in plan a constructiei respecta principiile urbanistice specifice unei zone rezidentiale cu alinierea corespunzatoare relatiei cu cladirile existente adiacente , distanta minima intre fatadele blocurilor ste de 10m si respectiv 16m inaltimea la cornisa de 15,7m. Deasemenea s-a respectat distanta minima de (h la cornisa /2) a constructiei fata de limita de proprietate limitrofa cu vecinii. Iar in partea de Sud inspre S.C. Nasu S.R.L. se propun retrageri successive cu cate 1.40m astfel: H la P+3E=10.10, P+4E=12.90, P+E retras=15.70

- racordarea circulatiei auto se va face printr-un drum de categ. a IV-a din bd-ul Republicii inspre partea de N-E a parcelei, de unde se acceseaza si parcajele subterane

-accesul la parcarile supraterane si la Punctul Gospodaresc se face din bd-ul Republicii, acestea fiind dispuse adiacent trotuarului dinspre bd-ul Republicii

-accesul pietonal se face direct din trotuarul bd-ului Republicii, prin intermediul trotuareloc propuse, de unde se vor accesa casa scarii si spatiile comerciale propuse.

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- Terenul aflat in studiu este dotat cu toate utilitatile necesare.

Alimentarea cu apa

Se va face din bransamentul existent in parcela studiata.

- Canalizare - menajera.

In aceasta zona , exista retea de canalizare menajera (bd-ul Republicii). Starea fizica a acestei canalizari este satisfacatoare, caminele de vizitare sunt in conditie buna .

Zona studiata poate fi racordata la aceasta retea de canalizare menajera, aceasta fiind suplimentata corespunzator.\_ Zona studiata fiind legata la reseaua de canalizare oraseneasca.

Alimentarea cu gaze naturale

În aceasta zona, prin construirea de locuințe, se vor constitui noi consumatori de gaze naturale care vor fi racordate la rețeaua de distribuție existentă pe bd-ul Republicii. Conducta de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, suportă noi bransamente aferente construcțiilor proiectate în zona studiata. Zona studiata are bransament de gaze, precum și rețea internă de gaze, ele trebuind doar redimensionate.

Alimentarea cu energie electrica

In momentul de fata exista o retea de alimentare cu energie electrica pe bd-ul Republicii, care poate asigura alimentarea noului obiectiv. Parcela studiata are bransament de electricitate, pentru blocul proiectat, rețeaua trebuie doar redimensionată.

#### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Zona studiata in prezentul P.U.Z. este situata in intravilanul municipiului BAIJA-MARE , str. Marasesti nr.13B , in parcelele topo:

nr 2817/384/2 , 2817/384/2/16 , cu o suprafata , conform CF nr. 12880, de 1670mp

fiind in proprietate privata

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi**

Din totalul terenului de 1670,00mp , 900.0mp sunt acupati de constructia propusa iar din cei 676.3 mp ramasi sunt ocupati de zone verzi , parcaje cu dale ecologice, si spatii de joaca pentru copii solutionate ecologic.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

Prezentul regulament se aplica pentru zona studiata, cu functiunile VIb –amenajari sportive din zonele rezidentiale respectiv CC2 Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse, care prin relocare functionala primește functiunile de L 5 – subzona locuintelor colective medii (P+3 ,P+4) sau medii si inalte (P+3 - P+8 ,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale

Tinand cond de acestea se reglementeaza prin prezentul regulament:

Relocarea functionala si sigurarea amplasamentelor pentru construirea a unui bloc de locuinte cu regim de inaltime de D+P+4E+M , avand in total 57 de apartamente , si 70 locuri de parcare(57 subterane si 13 supraterane, solutionate ecologic) .

Zona aflandu-se, din punct de vedere al regimului economic in subzona VIb –amenajari sportive din zonele rezidentiale conform Certificatului de Urbanism nr 2225, din 21.12.2007. respectiv conform P.U.G. CC2 Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse

Pe terenul studiat se prevad zone functionale si anume:

- zona rezidentiala , bloc de locuinte
- zona functiunilor destinata circulatiilor carosabile si pietonale
- zona destinata spatiilor verzi plantate , loc de joaca
- zona destinata dotarilor tehnico-edilitare

Construcția propusa va avea un aspect arhitectural si dotări corespunzatoare.

Elaborarea P.U.Z. a necesitat analiza lucrarilor de sistematizare verticala convenabila pe o configuratie topografica caracterizata printr-o cvasiorizontalitate a terenului.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere :

- stabilirea unor cote verticale pentru viitoarea constructie corelate cu cotele terenului existent; respectiv cota +0.00 a cladirii este stabilita la +1.50m fata de cota terenului amenajat in zona trotuarului bd-ului Republicii.
- asigurarea legaturii dintre circulatia carosabila din bd-ul Republicii in incinta studiata a unor sectiuni verticale ale axei de circulatie carosabila;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata ( pluviale ), dinspre bloc spre recipientii stradali legati la canalizarea orasului
- reducerea la minimum a terasamentelor

Modul de dispunere in plan a constructiei respecta principiile urbanistice specifice unei zone rezidentiale cu alinierea corespunzatoare relatiei cu cladirile existente adiacente. Deasemenea s-a respectat distanta minima de H/2 la cornisa a constructiei fata de limita de proprietate limitrofa cu vecinii, inaltimea la cornisa fiind de 15.70m, iar inspre Sud spre S.C. Nasu S.R.L. se propun retrageri successive cu cate 1.40m astfel: H la P+3E=10.10, P+4E=12.90,

P+Eretras=15.70

Alaturi de criteriul compozitional , la adoptarea solutiei prezentate s-a mai avut in vedere respectarea regimului de inaltime a zonei de locuit de P+5E , drept care constructia proiectata este D+P+4E+E retras cu terase plantate si parcare subterane , constructia avand o inaltime la comisa de +15.70m, respectiv inspre Sud spre S.C. Nasu S.R.L. se propun retrageri successive cu cate 1.40m astfel: H la P+3E=10.10, P+4E=12.90, P+Eretras=15.70

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**

##### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

###### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Bloc de locuinte; parcare subterane si supraterrane; bransamente retele; accese carosabile si pietonale

##### **SECTIUNEA II : CONDITIILE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

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

Zona studiata in prezentul P.U.Z. este situata in intravilanul municipiului BAIJA-MARE , str. Marasesti nr 13B , in parcelele topo:

nr 2817/384/2 , 2817/384/2/16 , cu o suprafata , conform CF nr. 12880, de 1670mp

fiind in proprietate private, cu o forma aproximativ dreptunghiulara de 47 x 46m.

###### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Operațiunea de construire a blocurilor de locuit si extinderea echipării tehnico-edilitare inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile P.U.G. municipiul Baia Mare prin relocarea functionala a zonei care este V1b – amenajar sportive din zonele rezidentiale conform Certificatului de Urbanism nr 2225, din 21.12.2007. respectiv conform P.U.G. CC2 Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse.

Proiectantul a ținut cont de regimul de inaltime admis, încercând să armonizeze traseele aferente circulațiilor spre bd-ul Republicii, precum și legătura acestora cu strazile Marasesti si Granicerilor.

De asemenea s-a ținut cont de configurația terenului , de zonele ce pot fi afectate de riscuri naturale, precum și de concluziile studiului geotehnic.

Blocul de locuinte propus pe str. Marasesti nr.13B cu un numar de 57 apartamente, 57 locuri de parcare subterana si 13 locuri de parcare supraterrana , cu regim de inaltime D+P+4E+E retras cu terase plantate este dezvoltat in locul constructiei existente , prin demolarea ei .

Blocul de locuit este amplasat in limita de proprietate dupa cum urmeaza :

- la nord se alinieaza la 5,50m fata de limita de proprietate adiacent trotuarului drumului de servitute, respectiv 16.9m fata de blocul de locuinte nr.13 de pe strada Marasesti.

- la sud constructia propusa este situata la 5.7m in medie fata de limita de proprietate

Avand ca vecinatate proprietatea S.C. NASU S.R.L. , iar la etajele superioare, etajul 3,4 si respectiv mansarda se va efectua o retragere cu cate 1.40m la fiecare

- la est se propune aliniamentul de 9.00m respectiv 8.00 fata de trotuarul aferent bd-ului Republicii, care are o latime de 3.00m

- la vest cladirea este amplasata la distante de 5.70m; si respectiv 8.80m fata de parcela topo 2187/383/2/16 si respectiv la 6.70m, si 9.80m fata de garaje existente apartinand blocurilor invecinate.

In solutia constructiva propusa accesele auto la spatiile de parcare subterana sunt rezolvate prin construirea unei rampe de acces , perpendiculara pe bd-ul Republicii , iar acele pietonale sunt rezolvate prin alei din trotuarul bd-ului Republicii.

In spatiul aferent blocului este prevazut un spatiu de joaca si relaxare in solutie constructiva ecologica, si locuri de parcare cu dalte cu dale ecologice.

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

Proiectantul a ținut cont de regimul de inaltime admis, încercând să armonizeze traseele aferente circulațiilor din accesele interioare din bd-ul Republicii, precum și legătura acestora cu strazile Marasesti si Granicerilor.

De asemenea s-a ținut cont de configurația terenului , de zonele ce pot fi afectate de riscuri naturale, precum și de concluziile studiului geotehnic.

Blocul de locuinte propus pe str. Marasesti 13B cu un numar de 57 apartamente, 57 locuri de parcare subterana si 13 locuri de parcare supraterrana , cu regim de inaltime P+4E+M este dezvoltat in locul constructiei existente , prin demolarea ei .

Blocul de locuit este amplasat in limita de proprietate dupa cum urmeaza :

- la nord se alinieaza la 5,50m fata de limita de proprietate adiacent trotuarului drumului de servitute, respectiv 16.9m fata de blocul de locuinte nr.13 de pe strada Marasesti.

- la sud constructia propusa este situata la 5.7m in medie fata de limita de proprietate

Avand ca vecinatate proprietatea S.C. NASU S.R.L. , iar la etajele superioare, etajul 3,4 si respectiv mansarda se va efectua o retragere cu cate 1.40m la fiecare, astfel: H

la P+3E=10.10, P+4E=12.90, P+M=15.70

- la est se propune aliniamentul de 9.00m respectiv 8.00 fata de trotuarul aferent bd-ului Republicii, care are o latime de 3.00m

- la vest cladirea este amplasata la distante de 5.70m; si respectiv 8.80m fata de parcela topo 2187/383/2/16 si respectiv la 6.70m, si 9.80m fata de garaje existente apartinand blocurilor invecinate.

În soluția constructivă propusă accesul auto la spațiile de parcare subterane sunt rezolvate prin construirea unei rampe de acces, perpendiculară pe bd-ul Republicii, iar accesul pietonal este rezolvat prin alei din trotuarul bd-ului Republicii.

În spațiul aferent blocului este prevăzut un spațiu de joacă și relaxare în soluție constructivă ecologică, și locuri de parcare cu dală ecologică.

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

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform Planșei Reglementări urbanistice, pe parcela se propune construirea unui singur bloc.

Distanțele între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit sunt mai mari decât înălțimea la cornisă, respectiv distanța minimă între 2 blocuri este de 10m și respectiv 16m. Și înălțimea la cornisă este de 15,7m, iar înspre Sud spre S.C. Nasu S.R.L. se propun retrageri succesive cu câte 1.40m astfel:  $H$  la  $P+3E=10.10$ ,  $P+4E=12.90$ ,  $P+M=15.70$

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Organizarea circulației se va face prin modernizarea și completarea acceselor carosabile și rețeaua de acces existente și anume: bd-ul Republicii

Locurile de parcare vor fi aproximativ 13 parcuri supaterane, dispuse adiacent trotuarului bd-ului Republicii, și aproximativ 57 parcuri subterane, amplasate la Demisolul blocului de locuințe. În total revine aproximativ 1 loc de parcare / apartament.

Sistemul modernizat va fi alcătuit, pentru trotuare din 10 cm dală ecologică pe 5 cm nisip, 10 cm balast.

Circulația în zonă are un trafic mediu constând din autoturisme proprietate personală și a celor de utilitate pentru transportul gunoierului.

Se va asigura accesul carosabil asfaltat în proprietăți și la punctul gospodăresc

Pentru proiectarea sistemului rutier propus pentru accesul carosabile și parcaje se vor respecta STAS –urile și normativele în vigoare: STAS 10144/1-5/91, 1948/87, 1139-87, 6400-84, SR 183-1-1995, 863/1-85 etc.

Respectarea acestor normative în proiectare elimină orice risc la elaborarea proiectului de execuție circulației carosabile. Se face racordare la strada de categoria a II-a și a III-a conform profilului, iar în incintă avem strada de categ. a IV-a

Strada Categ a-III-a: - 10cm asfalt sau 20 cm beton

-20cm balast stabilizare

-30cm piatră spartă

Strada Categ a-IV-a: - 10cm asfalt

-15cm balast stabilizare

-30cm piatră spartă

Trotuare: -10cm beton

-10balast

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Locurile de parcare vor fi aproximativ 13 parcuri descoperite, dispuse adiacent trotuarului bd-ului Republicii, și aproximativ 57 parcuri subterane, amplasate la Demisolul blocurilor de locuințe. În total revine aproximativ 1 loc de parcare / apartament

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirea propusă va avea o înălțime de 15.70m la cornisă –  $D+P+4E+M$  iar înspre Sud spre S.C. Nasu S.R.L. se propun retrageri succesive cu câte 1.40m

astfel:  $H$  la  $P+3E=10.10$ ,  $P+4E=12.90$ ,  $P+M=15.70$

#### ARTICOLUL 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-blocul de locuințe propus respectă condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

-volumetria clădirii ca și modul de realizare a fațadelor se încadrează în ansamblul urbanistic existent în zonă contribuind la îmbunătățirea aspectului și la salubritatea zonei. La fațadizare se vor folosi materiale moderne, ecologice, rezistente la coroziune provocată de timp și intemperii.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Terenul aflat în studiu este dotat cu toate utilitățile necesare. Existând atât bransamente cât și rețele interioare (apă-canal, gaz, electricitate, telecomunicații)

#### Alimentarea cu apă

Se va face de la circa bransamentul existent în parcelă.

#### - Canalizare - menajeră

În această zonă, există rețeaua de canalizare menajeră (bd-ul Republicii). Starea fizică a acestei canalizări este satisfăcătoare, căminele de vizitare sunt în condiție bună.

Zona studiată poate fi racordată la această rețeauă de canalizare menajeră, aceasta fiind suplimentată corespunzător.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În aceasta zona, prin construirea de locuințe, se vor constitui noi consumatori de gaze naturale care vor fi racordate la rețeaua de distribuție existentă pe bd-ul Republicii. Conducta de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, suportă noi bransamente aferente construcțiilor proiectate în zona studiată. În zona studiată există atât bransament de gaz cât și rețea interioară de gaze,

#### Alimentarea cu energie electrică

În momentul de față există o rețea de alimentare cu energie electrică pe bd-ul Republicii, care poate asigura alimentarea noului obiectiv, dar există și o rețea internă și un bransament de electricitate.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Din totalul terenului de 1670,00 mp, 900,00 mp sunt acoperiți de construcția propusă iar din cei 676,3 mp rămași sunt ocupați de zone verzi, parcaje cu dale ecologice, și spații de joacă pentru copii amenajate ecologic.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m. și minim 1,80 m. din care soclu opac de circa 0,30 m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

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

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

- POT = 54%

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

- CUT = 32

#### CONCLUZII

În zona se propune un bloc de locuințe cu regim de D+P+4E+ E retras, cu terase plantate

- blocul propus este amplasat pe bd-ul Marasesti 13B, având un total de 57 apartamente, 57 locuri de parcare subterană și 13 locuri de parcare supraterană

Număr total de persoane estimat - 120 locuitori

Număr total de parcuri - 70

Număr total de apartamente - 57

#### Bilanț teritorial

| Zone Functionale          | Existent      |        | Propus                       |        |
|---------------------------|---------------|--------|------------------------------|--------|
|                           | Suprafața(mp) | %      | Suprafața(mp)                | %      |
| ZONA STUDIATA din care :  | 1670          | 100,00 | 1670                         | 100,00 |
| CONSTRUCȚII               | 122           | 7.3    | 900                          | 53.3   |
| PLATFORMA BETONATA        | -             | -      | 15.0                         | 0.90   |
| ACCES CAROSABIL , PARCAJE | -             | -      | 59.3                         | 3.5    |
| TROTUARE                  | -             | -      | 19.4                         | 1.16   |
| ZONE VERZI                | -             | -      | 676.3+900 terase<br>plantate | 41.1   |
| TEREN NEAMENAJAT          | 1548          | 92.7   | -                            | -      |

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL , APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. , DEPARTAMENTUL PENTRU URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI .

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 38,46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală , modificată și completată de Legea nr. 286/2006.

Analizând actele din dosar se desprinde concluzia:

**SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**- POT = 54%**

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

**- CUT = 3,2**

**CONCLUZII**

**In zona se propune un bloc de locuinte cu regim de D+P+4E+ E retras, cu terase plantate**

**-blocul propus este amplasat pe bd-ul Marasesti 13B, avand un total de 57 apartamente, 57 locuri de parcare subterana si 13 locuri de parcare supraterrana**

**Numar total de persoane estimat - 120locuitori**

**Numar total de parcare -70**

**Numar total de apartamente - 57**

**Bilant teritorial**

| Zone Functionale          | Existent      |        | Propus                       |               |
|---------------------------|---------------|--------|------------------------------|---------------|
|                           | Suprafata(mp) | %      | Suprafata(mp)                | %             |
| ZONA STUDIATA din care :  | 1670          | 100,00 | 1670                         | 100,00        |
| CONSTRUCTII               | 122           | 7.3    | 900                          | 53.3          |
| PLATFORMA BETONATA        | -             | -      | 15.0                         | 0.90          |
| ACCES CAROSABIL , PARCAJE | -             | -      | 59.3                         | 3.5           |
| TROTUARE                  | -             | -      | 19.4                         | 1.16          |
| ZONE VERZI                | -             | -      | 676.3+900 terase<br>plantate | 41.1 + (53.3) |
| TEREN NEAMENAJAT          | 1548          | 92.7   | -                            | -             |

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL , APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. , DEPARTAMENTUL PENTRU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI .

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 38,46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală ,modificată și completată de Legea nr. 286/2006.

Analizând actele din dosar se desprinde concluzia:

față de care propunem promovarea documentatiei in Consiliul Local pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul " **RELOCARE FUNCȚIONALĂ , EXTINDERE CASĂ CU BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E+E retras cu terase plantate ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE , PARCĂRI , BRANȘAMENRE ȘI ÎMPREJMUIRI** ", pe strada Mărășești nr.13B , beneficiar Mureșan Vasile, conform proiectului nr. 16/2007, întocmit de SC OMIDA SRL.

Anexăm la prezentul documentația care conține un număr de \_\_\_\_ file, precum și **proiectul de hotărâre**.

**DIRECTOR D.U.A.T**  
**Pandi Rodica**

*Andrei Jacoboli*  
*25.04.2008*  
*Se va do. publicat în...*  
*S-au obținut toate ansele.*

**ȘEF SERVICIU S.U.A.T.**

**Bakk Andrei**

**ÎNTOCMIT**  
**Mureșan Ileana**

**SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****- POT = 54%****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****- CUT = 3,2****CONCLUZII****In zona se propune un bloc de locuinte cu regim de D+P+4E+ E retras, cu terase plantate****-blocul propus este amplasat pe bd-ul Marasesti 13B, avand un total de 57 apartamente, 57 locuri de parcare subterana si 13 locuri de parcare supraterana****Numar total de persoane estimat - 120locuitori****Numar total de parcare -70****Numar total de apartamente - 57****Bilant teritorial**

| Zone Functionale          | Existent      |        | Propus                       |        |
|---------------------------|---------------|--------|------------------------------|--------|
|                           | Suprafata(mp) | %      | Suprafata(mp)                | %      |
| ZONA STUDIATA din care :  | 1670          | 100,00 | 1670                         | 100,00 |
| CONSTRUCTII               | 122           | 7.3    | 900                          | 53.3   |
| PLATFORMA BETONATA        | -             | -      | 15.0                         | 0.90   |
| ACCES CAROSABIL , PARCAJE | -             | -      | 59.3                         | 3.5    |
| TROTUARE                  | -             | -      | 19.4                         | 1.16   |
| ZONE VERZI                | -             | -      | 676.3+900 terase<br>plantate | 41.1   |
| TEREN NEAMENAJAT          | 1548          | 92.7   | -                            | -      |

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL , APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. , DEPARTAMENTUL PENTRU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI .

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 38,46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală ,modificată și completată de Legea nr. 286/2006.

Analizând actele din dosar se desprinde concluzia:

față de care propunem promovarea documentatiei in Consiliul Local pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „**BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E+E retras cu terase plantate ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE , PARCĂRI , BRANȘAMENRE ȘI ÎMPREJMUIRI**”, pe strada Mărășești nr.13B , beneficiar Mureșan Vasile, conform proiectului nr. 16/2007, întocmit de SC OMIDA SRL.

Anexăm la prezentul documentația care conține un număr de \_\_\_\_ file, precum și proiectul de hotărâre.

**DIRECTOR D.U.A.T**  
**Pandi Rodica**

*[Signature]*  
08.09.2008

**ȘEF SERVICIU S.U.A.T.**  
**Bakk Andrei**

**ÎNTOCMIT**  
**Mureșan Ileana**

*[Signature]*

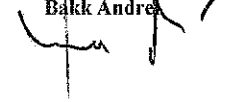
față de care propunem promovarea documentatiei in Consiliul Local pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „**BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E+E retras cu terase plantate ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE , PARCĂRI , BRANȘAMENRE ȘI ÎMPREJMUIRI**”, pe strada Mărășești nr.13B , beneficiar Mureșan Vasile, conform proiectului nr. 16/2007, întocmit de SC OMIDA SRL.

Anexăm la prezentul documentația care conține un număr de \_\_\_\_ file, precum și proiectul de hotărâre.

**DIRECTOR D.U.A.T**  
Pandi Rodica

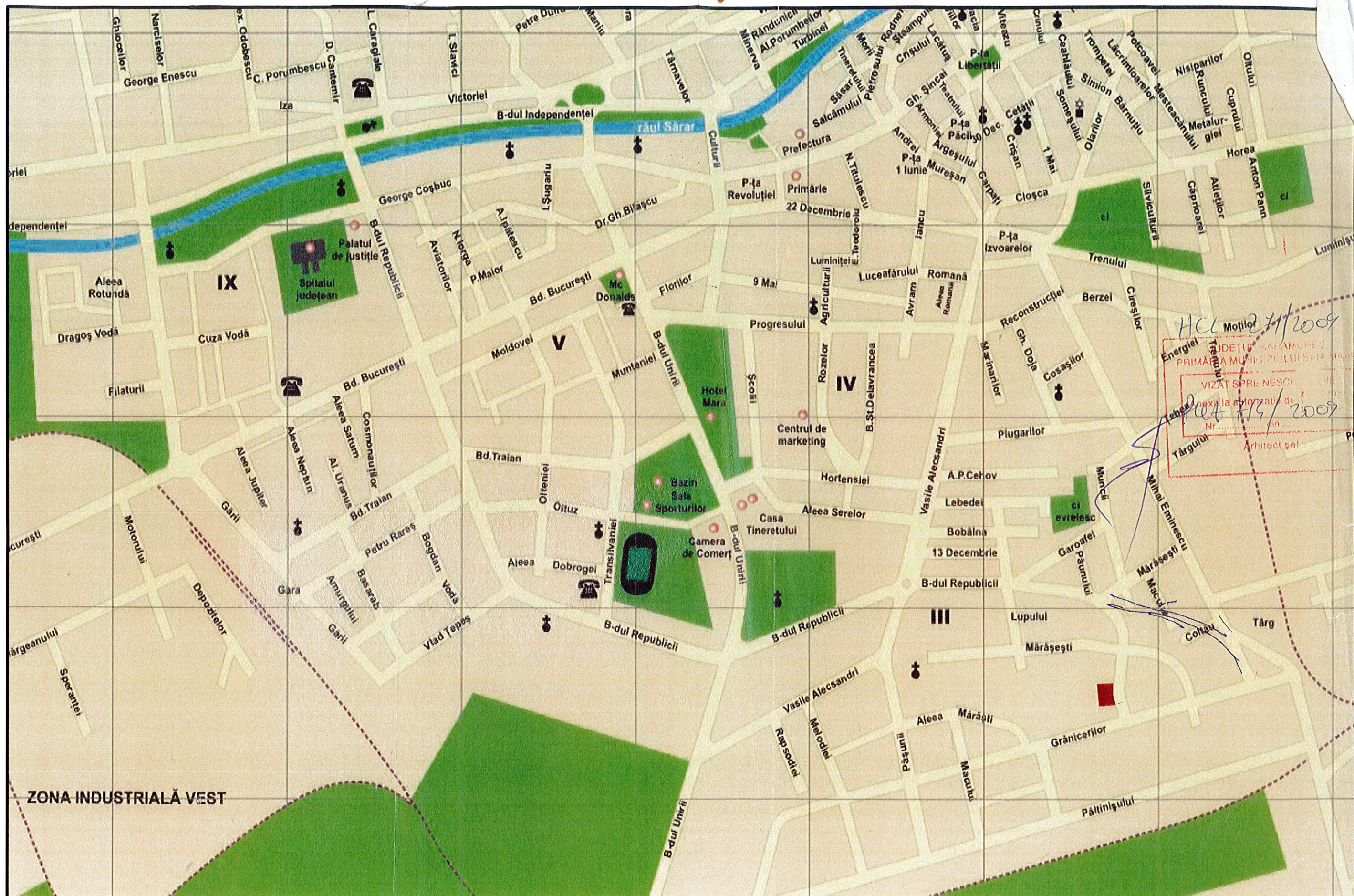


**ȘEF SERVICIU S.U.A.T**  
Bakk Andre



**ÎNTOCMIT**  
Mureșan Ileana





HCL Motilor 24/1/2009  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SAIR VASILE  
 VIZAT SPRE NESCI  
 Tebea la st. 1/1/2009  
 Nr. 1/1/2009  
 Targului  
 Arhitect gel

ZONA INDUSTRIALA VEST



| S.C. OMIDA S.R.L.             |                     |        |                              |
|-------------------------------|---------------------|--------|------------------------------|
| Cluj Napoca str. Govora nr.20 |                     |        |                              |
| proiectat                     | nume                | semnat | scara                        |
| desenat                       | st. arh. Pascu I.R. |        | 1:500                        |
| verificat                     | st. arh. Miclaus B. |        | data: 1/2008                 |
|                               | ing. Bubu M.        |        | PLAN INCADRARE IN LOCALITATE |

Categoria de importanta C

# BILANT TERITORIAL

| FOLOSINTA TERITORIULUI      |            | EXISTENT |        | PROIECTAT |           |
|-----------------------------|------------|----------|--------|-----------|-----------|
|                             |            | mp       | %      | mp        | %         |
| ZONA STUDIATA               | din care : | 1670,0   | 100,00 | 1670,0    | 100,00    |
| - CONSTRUCTII               |            | 122,0    | 7,3    | 900,0     | 54        |
| - PLATFORMA BETONATA        |            | -        | -      | 15,0      | 0,90      |
| - ACCES CAROSABIL , PARCAJE |            | -        | -      | 59,3      | 3,5       |
| - TROTUARE                  |            | -        | -      | 19,4      | 1,16      |
| - ZONE VERZI                |            | -        | -      | 1576,3    | 41,1+53,3 |
| 1.2 TEREN NEAMENAJAT        |            | 1548,0   | 92,7   | -         | -         |

P.O.T. existent = 7.3%      P.O.T. propus = 54%  
C.U.T. existent = 0.21      C.U.T. propus = 2.61

## LEGENDA

|  |                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------|
|  | SPATIU VERDE                                                               |
|  | CONSTRUCTIE EXISTENTA<br>D+P+E+M CE VA FI DEMOLATA                         |
|  | SPATIU PROPUSS PENTRU<br>CONSTRUCTIE D+P+4E+E<br>retras cu terase plantate |
|  | PLATFORMA INIERBATA ;<br>SPATII DE JOACA PENTRU COPII                      |
|  | PLATFORMA PUBELE GUNOI                                                     |
|  | PARCAJE ECOLOGICE                                                          |
|  | DRUM CU ACCES AUTO<br>PERMIS NUMAI RIVERANILOR                             |
|  | CICULATII AUTO                                                             |
|  | CICULATII PIETONALE                                                        |
|  | ZONA STUDIATA                                                              |
|  | LIMITA DE PROPRIETATE                                                      |

NOTA:  
-GRADUL DE REZISTENTA LA FOC: GR.2

Categoria de importanta C

**S.C. OMIDA S.R.L.**  
**Cluj Napoca str. Govora nr.20**

RELOCARE FUNCTIONALA ; EXTINDERE CASA CU BLOC DE  
LOCUINTE D+4E+Eretras cu terase plantate SI AMENAJARI  
EXTERIOARE, PARCARI, BRANSAMENTE, SI IMPREJMUIRI  
BENEFICIAR: MURESAN VASILE Str. REPUBLICII NR 17 bl 17  
ap 67 BAIA MARE MARAMURES

|           | nume                | semnat | scara        |                                        |
|-----------|---------------------|--------|--------------|----------------------------------------|
| proiectat | arh. Ardelean M.    |        | 1:500        |                                        |
| desenat   | st. arh. Pascu I.R. |        | data: 1/2008 | REGLEMENTARI URBANISTICE<br>ZONIFICARE |
| verificat | ing. Bubu M.        |        |              |                                        |

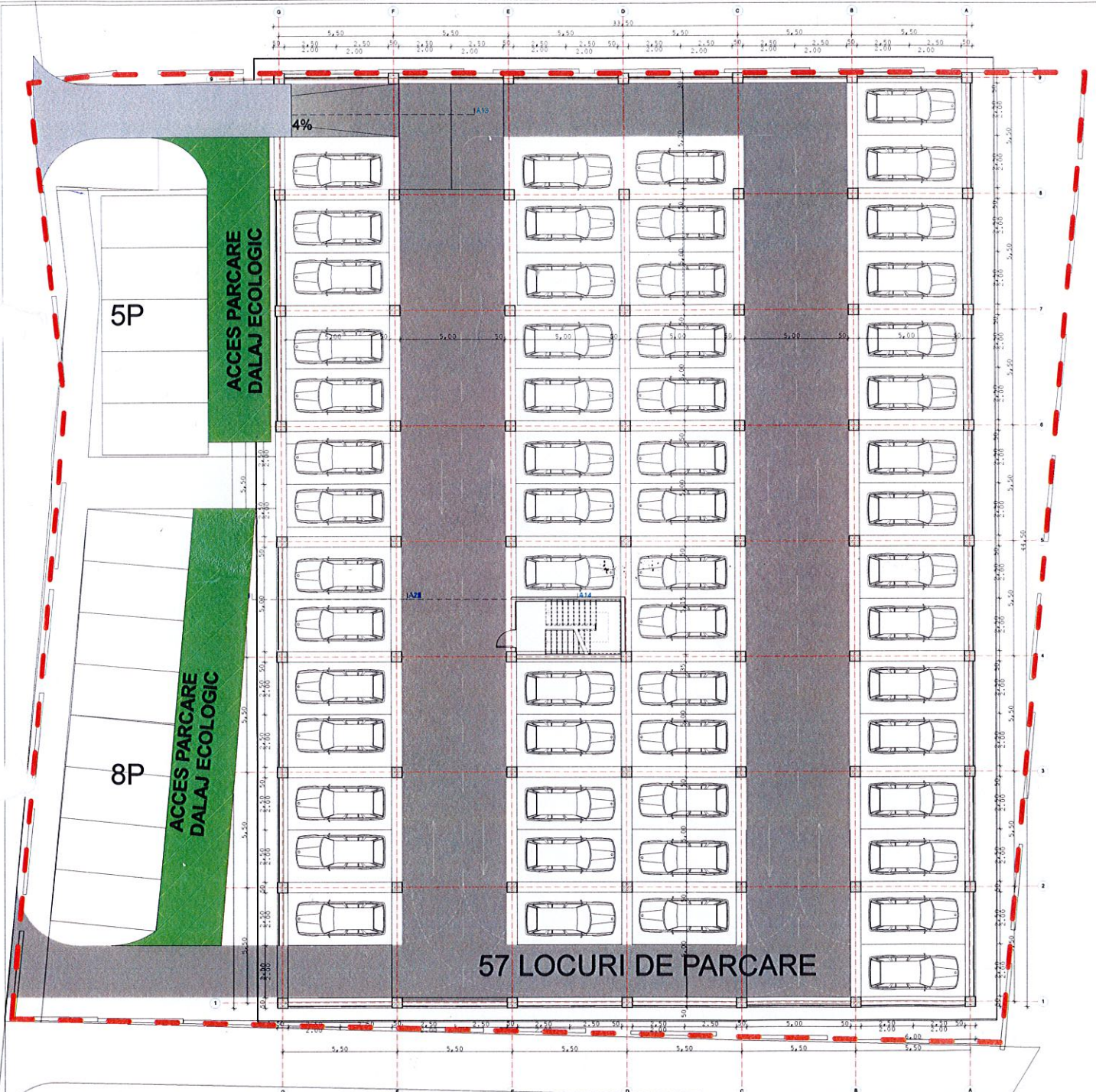
HCL 27/2009

JUDETUL MARAMURES  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa autorizatie de construire  
Nr. 754/2009  
din

Arhitect şef



13 LOCURI DE PARCARE SUPRATERANE  
57 LOCURI DE PARCARE LA DEMISOL

Categoria de importanta C



S.C. OMIDA S.R.L.  
Cluj Napoca str. Govora nr.20

BLOC DE  
LOCUINTE D+4E-M SI AMENAJARI EXTERIOARE, PARCARI,  
BRANSAMENTE, SI IMPREJMURI  
BENEFICIAR: MURESAN VASILE Str. REPUBLICII NR 17 BI 17  
ap.67 BAI A MARE MARAMURES

|           | nume                                                            | semnat | scara           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|--------|-----------------|
| proiectat | arh. Ardelean M.                                                |        | 1:100           |
| desenat   | st. arh. Danila T.<br>st. arh. Manea S.<br>st. arh. Iernutan A. |        | data:<br>1/2008 |
| verificat | ing. Bubu M.                                                    |        |                 |

PLAN PARCARI Faza: