



H O T Ă R Ă R E A NR.432/2012

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul “ ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras”, pe terenul cuprins între străzile Grănicerilor și Republicii cu reconfigurare de parcele teren, beneficiar BREBAN CIPRIAN ADRIAN, conform proiectului nr. 9/2012, întocmit de SC ARCHOR STUDIO SRL .

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, joi 29 noiembrie 2012

Examinând:

-proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare;
-raportul de specialitate nr.497/2012 întocmit de Structura Arhitectului Șef- S.U.A.T., prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul “ ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras”, pe terenul cuprins între străzile Grănicerilor și Republicii cu reconfigurare de parcele teren, beneficiar BREBAN CIPRIAN ADRIAN, conform proiectului nr. 9/2012, întocmit de SC ARCHOR STUDIO SRL .

Având în vedere :

-Solicitarea d-lui BREBAN CIPRIAN ADRIAN , înregistrată cu nr. 18954/06.07.2012 .
-consultarea publicului prin dezbaterea preliminară din data de 18.04.2012 precum și consultarea documentației și formularea sugestiilor în perioada 03-07 septembrie 2012, în conformitate cu H.C.L. nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”

-raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare

Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelor.

Constatând îndeplinite prevederile Legii nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții- republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare

Avizul secretarului municipiului Baia Mare

Potrivit competențelor conferite de art. 36, alin. 5 lit. c și art. 115, alin. 1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul “ **ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras**”, pe terenul cuprins între străzile Grănicerilor și Republicii cu reconfigurare de parcele teren, beneficiar BREBAN CIPRIAN ADRIAN, conform proiectului nr. 9/2012, întocmit de SC ARCHOR STUDIO SRL .

Art.2 - S.U.A.T. va răspunde de includerea P.U.Z. mai sus aprobat în P.U.G. al Municipiului Baia Mare.

Art. 3. - Valabilitatea P.U.Z. este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

**3. Ljm -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU
MAXIM P+2 NIVELURI: se vor respecta prevederile PUG in vigoare pentru
zona aferenta acestui UTR.**

Intocmit:

Arh. Horia Branzei

Arh.Ancuta Simon

Coordonator urbanist Horea Stoia

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

1. Cc_r – CENTRE DE CARTIER – ZONE CU CONCENTRARE DE SERVICII DE INTERES GENERAL CU RAZA MEDIE DE DESERVIRE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

-subzone situate în afara zonei centrale, realizate prin restructurare, în care sunt grupate construcții cu funcțiuni diverse de interes public, de regulă cu raza medie de servire, precum și locuințe colective cu posibilitatea serviciilor la parter, locuințe individuale, construcții cu regim de maxim P+4 niveluri și înălțimea maximă de **20,0 m**;

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

□ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu posibilitatea serviciilor la parter, locuințe individuale
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- cladiri pentru învățământ(gradinite, școli generale)
- construcții pentru sănătate(polclinică, dispensar, cabinet medical);
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii pentru turiști (agenții de turism, centre de informare turistică, centre de închiriere echipament, angajare de ghizi etc);
- hoteluri, pensiuni;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite sau descoperite;
- parcaje la sol, subsol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

□ **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi etc)

- se admit servicii și activități manufacturiere cu condiția să respecte cerințele de protecție a clădirilor cu funcțiuni protejate existente sau proiectate în vecinătate (să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00) și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- în vecinătatea clădirilor de locuințe colective se admite amplasarea de noi construcții cu funcțiuni permise, cu condiția amplasării noii construcții la:

□ minim înălțimea noii construcții față de blocul existent, dar nu mai puțin de **4,0 m** dacă blocul are pe latura dinspre noua construcție ferestre cu vedere;

□ **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice amplasarea de construcții pe spații verzi publice, pe locuri de joacă amenajate, pe parcaje de reședință amenajate sau pe accese carosabile sau pietonale amenajate;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afișaj pe fațade, pentru a nu degrada finisajele și pentru a nu afecta imaginea arhitecturală;

- curățătorii chimice;

- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- 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 apelor meteorice.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

□ ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, se recomandă ca terenul minim să fie de **1 000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;

- în cazul locuințelor individuale (înșiruite, cuplate și izolate) se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **8,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе laterale sau de minim **12,0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

□ ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 metri** si maxim **8.00 metri** ;

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **4.00 metri** si maxim **8.00 metri**;

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

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 m**; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de insorire;

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3.50 m**; În cazul locuințelor colective P+4 se vor respecta limitele laterale indicate pe plansa de reglementari;

- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 m**; În cazul locuințelor colective P+4 se vor respecta limitele posterioare indicate pe plansa de reglementari;

- clădirile se vor alipi de calcanеle clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00 m** de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50 m**;

- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele);

- bisericile ortodoxe se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 10,00 metri;

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

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri de **6.00 metri**;

□ ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 m** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4;

- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

□ ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice²¹;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim **250 metri**; locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

□ **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-se recomanda D+P+4 pentru locuinte colective si D+P+2 pentru locuinte individuale, locasuri de cult si institutii;

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0 m** continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **4,0 m** și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

□ **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;

- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori și a tablei zincate;

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

□ **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);

- vor fi prevăzuți hidranți care trebuie să deservească o zonă cu o rază de 200m,

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor rețelilor (electrice, telefonie, CATV etc);

☐ **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

-- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

☐ 15% spații verzi cu rol decorativ pentru funcțiuni administrative și financiar-bancare;

☐ 2-5 % spații verzi cu rol decorativ pentru funcțiuni comerciale;

☐ 10%-20% spații verzi plantate pentru funcțiuni culturale și de cult;

☐ 10-15mp/bolnav pentru funcțiuni de sănătate;

☐ 30% spații verzi plantate pentru amenajări sportive;

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5 arbori** în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

☐ **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,20 m**, cu un soclu opac de cca. **0,30 m** și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim **2,20 m** incluzând un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;

- pt. limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,20 m**;

-parcelele corespunzatoare locuintelor colective nu vor fi imprejmuite;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim = **80 %** pt constructii avand **P+3,4E**

- **POT** maxim = **40 %** pt constructii avand **P+2E**

pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

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

- **CUT** maxim = **2,2** mp ADC /mp teren pentru constructiile P+4

- **CUT** maxim = **0.9** mp ADC /mp teren pentru constructiile P+2

pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși coeficientul de mai sus.

2. Vp -SPATII VERZI CU FOLOSINTA PUBLICA: spatii plantate, locuri de joaca, dog-park.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

□ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- alei;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

□ ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, activități sportive;

□ ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

□ ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- fara obiect;

□ ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect;

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

- fara obiect;

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

- fara obiect;

□ ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;

□ ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fara obiect;

☐ **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- fara obiect;

☐ **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- fara obiect;

☐ **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

☐ **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele;

☐ **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

-fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

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

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

-fara obiect;

☐ **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

-fara obiect

Art. 4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Baia Mare
- Compartimentului Pregătire, Elaborare Documente
- Instituției Prefectului Județului Maramureș
- Structurii Arhitectului Șef- S.U.A.T
- Beneficiarului

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BOTA CĂLIN

CONTRASEMNAT
SECRETAR
BRAD RODICA

<i>Total consilieri</i>	<i>23</i>
<i>Prezenți</i>	<i>19</i>
<i>Pentru</i>	<i>18</i>
<i>Impotrivă</i>	<i>-</i>
<i>Abțineri</i>	<i>1</i>

PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
situat in Baia Mare, cartierul Alecsandri ,intre str. Aleea Garnicerilor si B-dul Republicii

INCADRARE IN NOUL PUG



INCADRARE CONFORM NOUL PUG -IN ZONA :
Cc_r - CENTRE DE CARTIER - ZONE CU CONCENTRARE DE SERVICII DE INTERES GENERAL CU RAZA MEDIE DE DESERVIRE
Ljm- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI
-AREALE PER CRAICA, ZONA JANDARMERIEI SUSCEPTIBIL DE A FI INUNDAT LA DEBITE CU PROBABILITATEA 1% PRIN SCURGAREA DE TEREN IN AMONTE

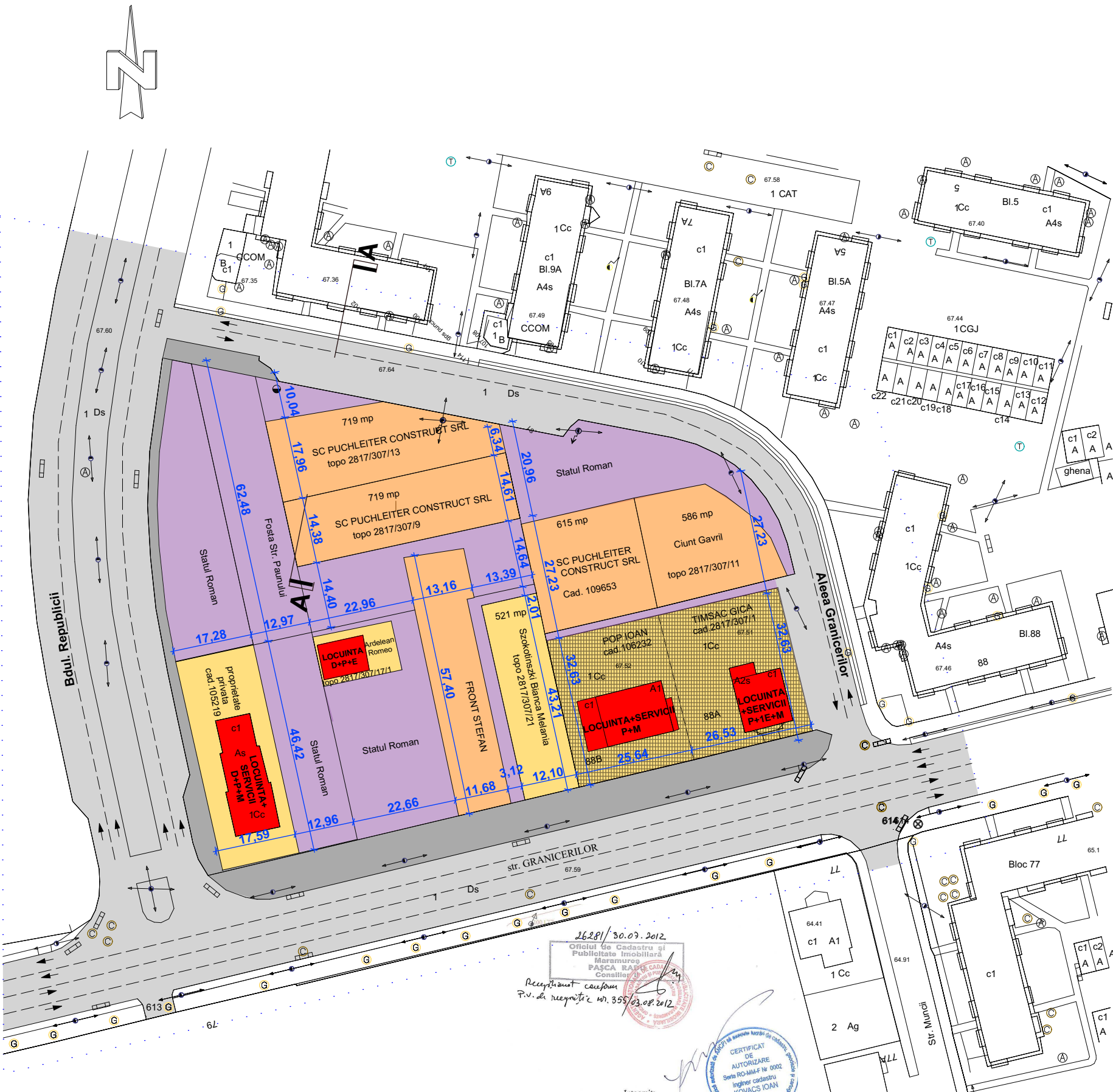


INCADRARE CONFORM PUD DIRECTOR LOCUINTE SI DOTARI COMPLEX DE LOCUIT executat de firma “ EDILINNE MODE & PROJECT S.R.L.” -regim de inaltime propus D+P+2E

VERIFICATOR					
EXPERT					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
	s.c. ARCHOR STUDIO RO 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE			Beneficiar: S.C. PUCHLEITER CONSTRUCT S.R.L.	PROIECT NR.009/2012
				Adresa: str. Ferastraului, nr.29 ,Baia Mare, MM	
Calitate	Nume	Semnatura	scara 1:1000	Titlu proiect: PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Baia Mare ,str. Aleea Garnicerilor,MM	FAZA: P.U.Z.
Sef proiect:	Arh. Horia BRANZEI			Titlu plansa:	PLANSA NR. 1
Arhitectura:	Arh. ANCUTA SIMON				
Coordonator urbanist	Arh. HOREA STOIA				
Desenat:	Arh. ANCUTA SIMON		data 10.01.2017	INCADRARE IN ZONA PUG SI PUD	

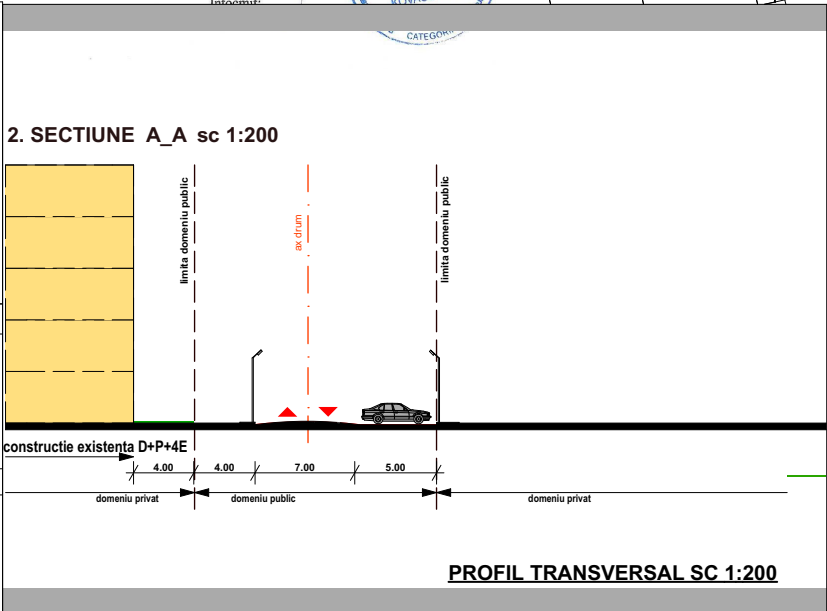
PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

situat in Baia Mare, cartierul Alecsandri ,intre str. Aleea Garnicerilor si B-dul Republicii



LEGENDA	
	limita zonei studiate
	limita parcelelor studiate
	drum de acces existent
	trotuar
	constructii existente
	parcele apartinand statului roman
	parcele proprietati private care nu-si vor modifica pozitia
	parcele proprietati private propuse pentru modificarea pozitiei
	parcele care vor pastra reglementarile noului PUG

INDICATORI TEHNICI EXISTENTI	
Suprafata teren= 10.851,90mp	
Aria construita existenta = 590,00 mp	
Aria desfasurata existenta = 1180,0 mp	
P.O.Textistent. = 54.36%	
C.U.T existent. = 0,1	
INCADRAREA IN P.U.G	
Conform regulamentului "PROIECT URBANISTIC DE DETALIU DIRECTOR LOCUINTE SI DOTARI COMPLEX DE LOCUIT" , str. V. Alecsandri, terenul se incadreaza in subzona locuintelor mici S+ P+2E	
P.O.T max. = 35% pt loc. individuale	
C.U.T max. = 0,9	
DISFUNCTIONALITATI: In urma retrocedarii unor parcele a rezultat o parcelare a cvartalului neeficienta din punctul de vedere al organizarii acceselor auto. Terenul aferent statului roman este dispersat in interiorul cvartalului, propunandu-se prin actualul PUG o comasare a acestuia, cat si o reorganizare a celorlalte parcele.	



VERIFICATOR					
EXPERT					
VERIFICATOR/ EXPERT		NUME	SEMNATURA CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
		s.c. ARCHOR STUDIO		Beneficiar:	PROIECT NR.009/2012
		RO 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE		S.C. PUCHLEITER CONSTRUCT S.R.L.	
				Adresa: str. Ferastraului, nr.29 ,Baia Mare, MM	
				Titlu proiect: PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Baia Mare ,str. Aleea Garnicerilor,MM	FAZA: P.U.Z.
Calitate	Nume	Semnatura	scara 1:1000	Titlu plansa:	PLANSA NR. 2
Sef proiect:	Arh. Horia BRANZEI			PLAN SITUATIE EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI	
Arhitectura:	Arh. ANCUTA SIMON				
Coordonator urbanist	Arh. HOREA STOIA				
Desenat:	Arh. ANCUTA SIMON		data 10.01.2017		

situat in Baia Mare, cartierul Alecsandri ,intre str. Aleea Garnicerilor si B-dul Republicii



PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
situat in Baia Mare, cartierul Alecsandri ,intre str. Aleea Garnicerilor si B-dul Republicii



LEGENDA

limita zonei studiate

limita parcelelor studiate

drum de acces existent

trotuar

zona verde

alee pietonala

gradinita

locuinte individuale

biserica

imobile apartamente P+4

constructii existente

reteea LEA

extinderea reteea de canalizare

extinderea reteea apa

extinderea reteea gaz

hidrant

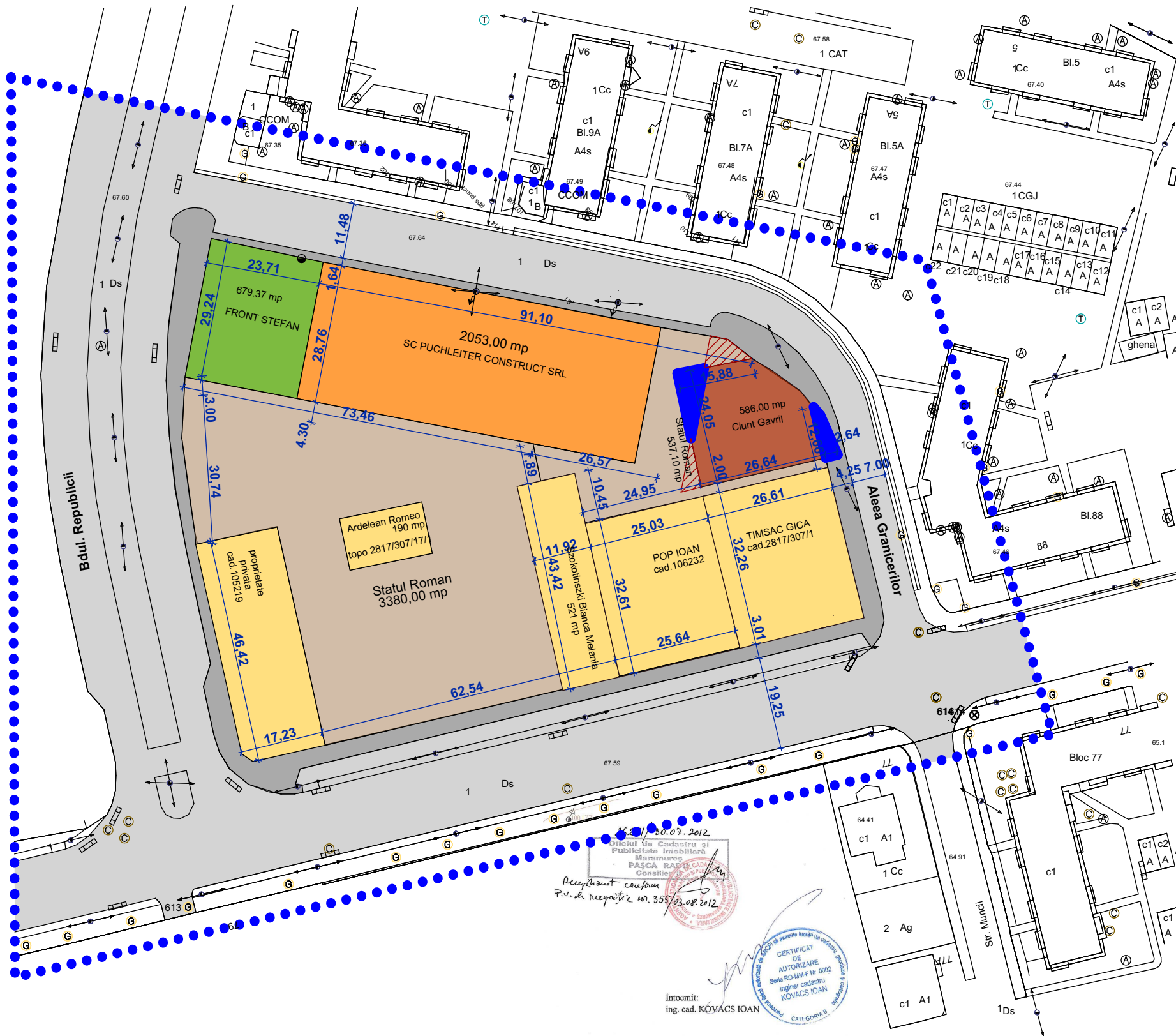
26281/ 30.03.2012
Oficiul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara
Maramures
PASCA RADU CAD.
Consilier II

Recepționat conform
P.V. de recepție nr. 355/03.08.2012

Intocmit:
ing. cad. KOVACS IOAN

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seriă RO-IMAF Nr. 0002
Inginer cadastru
KOVACS IOAN
CATEGORIA 3

VERIFICATOR				
EXPERT				
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	s.c. ARCHOR STUDIO RO 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE			Beneficiar : S.C. PUCHLEITER CONSTRUCT S.R.L. Adresa :str. Ferastraului, nr.29 ,Baia Mare, MM
Calitate	Nume	Semnatura	scara 1:1000	Titlu proiect : PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament : Baia Mare ,str. Aleea Garnicerilor,MM
Sef proiect:	Arh. Horia BRANZEI			FAZA: P.U.Z.
Arhitectura:	Arh. ANCUTA SIMON			Titlu plansa :
Coordonator urbanist	Arh. HOREA STOIA			PLANSA NR. 4
Desenat:	Arh. ANCUTA SIMON		data 10.01.2017	REGLEMENTARI-ECHIPAMENTE EDILITARE



LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita parcelelor studiate
- drum de acces existent
- trotuar
- construcții existente
- parcele aparținând statului roman
- parcele proprietăți private care nu-si vor modifica poziția

PARCELE CARE ISI MODIFICA POZITIA SI FORMA

- parcela proprietatea bisericii
- parcela proprietatea Breban Ciprian Adrian
- parcela proprietatea Ciunt Gavril
- parcela proprietatea SC PUCHLEITER CONSTRUCT SRL
- parcele aparținând statului roman
- teren aparținând statului roman care va fi utilizat pentru amenajare parcuri publice -471,63 mp
- teren aparținând statului roman care va trece în proprietatea domnului Ciunt Gavril -53.86 mp
- teren aparținând domnului Ciunt Gavril care va trece în proprietatea statului roman -53.86 mp

VERIFICATOR				
EXPERT				
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
s.c. ANCHOR STUDIO RO 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE				Beneficiar : S.C. PUCHLEITER CONSTRUCT S.R.L. Adresa : str. Ferastraului, nr.29 ,Baia Mare, MM
Calitate	Nume	Semnatura	scara 1:1000	PROIECT NR.003/2012
Sef proiect:	Arh. HORIA BRANZEI			FAZA: P.U.Z.
Arhitectura:	Arh. ANCUTA SIMON			PLANSĂ NR. 5
Coordonator urbanist:	Arh. HOREA STOIA			
Desenat:	Arh. ANCUTA SIMON		data 10.01.2017	REGIMUL JURITIC AL PARCELELOR SI CIRCULATIA LOR

PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

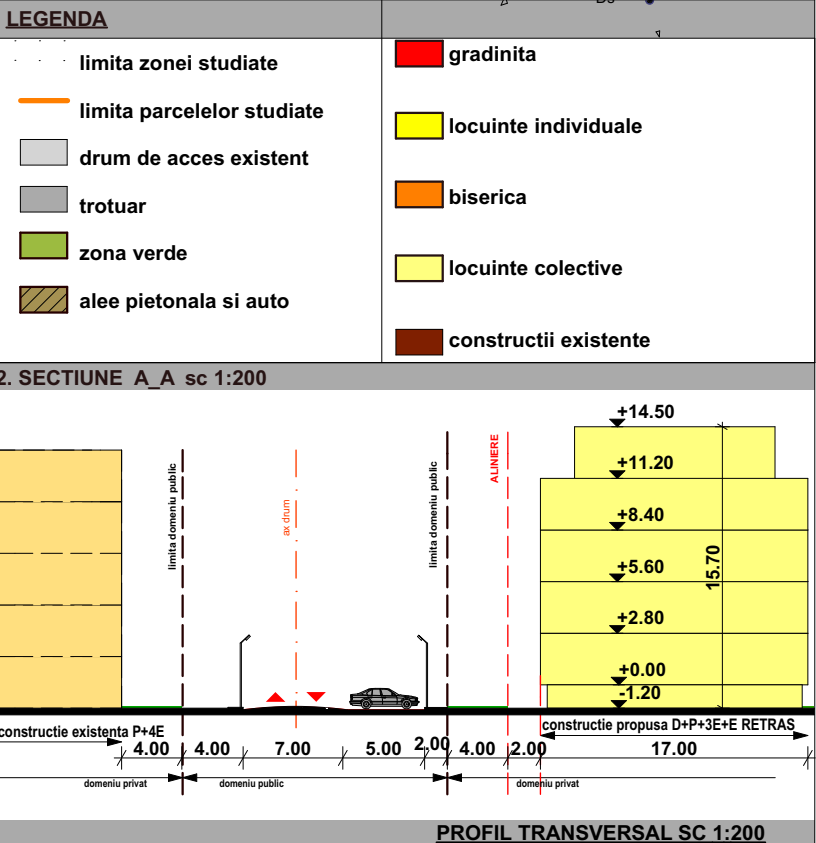
situat in Baia Mare, cartierul Alecsandri ,intre str. Aleea Garnicerilor si B-dul Republicii



REGLEMENTARI URBANISTICE
regimul de inaltime propus : P+3E+E retras pentru LOCUINTE COLECTIVE
P+2E PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII

3. BILANT TERITORIAL proprietate privata S.C. PUCHLEITER CONSTRUCT S.R.L. comparativ existent-propus				
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren studiat in PUZ din care:	2053,00	100	2053,00	100
1. suprafata construita	0.00	0.00	790.50	38.50
2. circulatii	0.00	0.00	880.00	42.86
2.1 auto			640.00	
2.2 pietonale			100.00	
2.3 platforme			140.00	
3. spatii verzi	2053,00	100	382.50	18.63
NOTA: spatiul verde avand o suprafata de 260 mp, situat langa latura estica a parcelei, apartinand statului roman, va fi amenajat ca si loc de joaca pentru copii si spatiu verde, spatiu utilizat de locuitorii imobilelor colective construite pe parcela apartinand S.C. PUCHLEITER CONSTRUCT				
4. INDICI TEHNICI PROPU SI				
P.O.T max. conform PUZ = 80%				
C.U.T max. conform PUZ= 2.20 la P+4E				
Ac=790.50 mp				
Ad=4432.50 mp				
P.O.T. efectiv = 38.50%				
C.U.T. efectiv = 2.15				

3. BILANT TERITORIAL CVARTAL comparativ existent-propus					
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS		
	mp	%	mp	%	
Suprafata teren studiat in PUZ din care:	10851,90	100	12430.00	100	
A. Domeniul public	4115,97	37.92	4115,97	37.92	
B. Domeniul privat	6735,93	62.08	6735,93	62.08	
A. Domeniul public	4115,97	37.92	4115,97	37.92	
din care:					
1. suprafata construita	0	0	500.00	12.14	
2. circulatii	0	0	400	0.97	
2.1 auto	0	0	300		
2.2 pietonale	0	0	50		
2.3 platforme	0	0	50		
3. spatii verzi	4115,97	37.92	3215,97	78.13	
B. Domeniul privat	6735,93	62.08	6735,93	62.08	
din care:					
1. suprafata construita	590.00	8.75	1675.02	24.86	
2. circulatii	100.00	1.48	1200.00	17.81	
2.1 auto	0		1000.00		
2.2 pietonale	0		200.00		
2.3 platforme	0		0		
3. spatii verzi	6045,93	89.77	3680.00	57.33	
4. INDICI TEHNICI PROPU SI					
Ac=2175.02 mp					
Ad=9015.00 mp					
P.O.T. efectiv = 20.00%					
C.U.T. efectiv = 0.83					



VERIFICATOR					
EXPERT					
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
s.c. ARCHOR STUDIO RO 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE 				Beneficiar : S.C. PUCHLEITER CONSTRUCT S.R.L. PROIECT NR.009/2012 Adresa :str. Ferastraului, nr.29 ,Baia Mare, MM	
Calitate	Nume	Semnatura	scara 1:1000	Titlu proiect : PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament :Baia Mare ,str. Aleea Garnicerilor,MM	FAZA: P.U.Z.
Sef proiect:	Arh. Horia BRANZEI		data 10.01.2017	Titlu plansa :	PLANSĂ NR. 6
Arhitectura:	Arh. ANCUTA SIMON				
Coordonator urbanist	Arh. HOREA STOIA				
Desenat:	Arh. ANCUTA SIMON			OGLINDA PUZ-ULUI	

PLAN DE ZONIFICARE

BAIA MARE, cartierul Alecsandri, între str. Aleea Garnicerilor și B-dul Republicii



ZONIFICARE:

Cc_r - CENTRE DE CARTIER - ZONE CU CONCENTRARE DE SERVICII DE INTERES GENERAL CU RAZA MEDIE DE DESERVIRE

REGIM DE INALTIME PROPUȘ:

D+P+4E pentru locuințe colective

POT max propus=80%

CUT max propus=2.20

Înălțimea maximă la streșină va fi de max 20.0 metri.

D+P+2E pentru locuințe individuale, instituții și servicii

POT max propus=40%

CUT max propus=0.9

Înălțimea maximă la streșină va fi de 9.0 metri.

Aliniere: se amplasează cu retrageri de minim 4.0 metri și maxim 8.0 metri de la aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;

- limitele laterale H/2 din înălțimea la cornișă calculate de la nivelul terenului amenajat, dar nu mai puțin de 3.5 m de limita laterală; În cazul locuințelor colective cu regimul de înălțime P+4 se vor respecta limitele laterale indicate pe planșa de reglementări - nu mai puțin de 5.0 metri de limita posterioară

Amplasarea clădirilor una față de alta pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanța de minim 6.0 metri.

Ljm - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2

NIVELURI: se vor respecta prevederile PUG în vigoare pentru zona aferentă acestui UTR.

Vp - SPATII VERZI CU FOLOSINTA PUBLICA: spații plantate, locuri de joacă, dog-park. Utilizări admise: spații plantate, alei, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

LEGENDA

	limita zonei studiate		Cc_r - CENTRE DE CARTIER - ZONE CU CONCENTRARE DE SERVICII DE INTERES GENERAL CU RAZA MEDIE DE DESERVIRE
	limita parcelelor studiate		Ljm - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI
	drum de acces existent		Vp - SPATII VERZI CU FOLOSINTA PUBLICA: LOCURI DE JOACA, DOG-PARK
	trotuar		construcții existente
	suprafața edificabilă		parcări publice și private și drum de acces auto
	alinierea față de limita constructibilă a construcțiilor		

3. BILANT TERITORIAL CVARTAL comparativ existent-propus			
ZONA STUDIATA	EXISTENT mp	%	PROPUȘ mp %
Suprafața teren studiată în PUZ din care:	10851,90	100	12430,00 100
A. Domeniul public	4115,97	37,92	4115,97 37,92
B. Domeniul privat	6735,93	62,08	6735,93 62,08
A. Domeniul public din care:	4115,97	37,92	4115,97 37,92
1. suprafața construită	0	0	500,00 12,14
2. circulații	0	0	400 0,97
2.1 auto	0	0	300
2.2 pietonale	0	0	50
2.3 platforme	0	0	50
3. spații verzi	4115,97	37,92	3215,97 78,13
B. Domeniul privat	6735,93	62,08	6735,93 62,08
din care:			
1. suprafața construită	590,00	8,75	1675,02 24,86
2. circulații	100,00	1,48	1200,00 17,81
2.1 auto	0	0	1000,00
2.2 pietonale	0	0	200,00
2.3 platforme	0	0	0
3. spații verzi	6045,93	89,77	3680,00 57,33

4. INDICI TEHNICI PROPUȘI

A_c = 2175.02 mp
A_s = 9015.00 mp
P.O.T. efectiv = 20.00%
C.U.T. efectiv = 0.83

Jud. Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la Aut. HCL nr. 432 din 29.11.2012
Arhitect Șef

VERIFICATOR	EXPERT	VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
			s.c. ANCHOR STUDIO RO 23490173 J24/492/2008 BAIA MARE		Beneficiar: S.C. PUCHLEITER CONSTRUCT S.R.L. Adresa: str. Ferastraului, nr.29, Baia Mare, MM
Calitate	Nume	scara			Titlu proiect: PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Baia Mare, str. Aleea Garnicerilor, MM
Sef proiect:	Arh. Horia BRANZEI	1000			FAZA: P.U.Z.
Arhitectura:	Arh. ANCUȚA SIMON				PLANSĂ NR. 3
Coordonator urbanist:	Arh. HOREA STOIA				
Desenat:	Arh. ANCUȚA SIMON				

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCTIONALA