

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR. 138/2019

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+5Retras", generat de imobilul teren, situat în Baia Mare, strada Mărășești, nr. 8 și nr. 10. Inițiator SC BALFAT TRANS SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 19 APRILIE 2019

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 155/2019;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, nr. 49030 din 28.01.2019, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+5Retras", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Mărășești, nr. 8 și nr. 10. Inițiator SC BALFAT TRANS SRL, proiect: 7 din 2017, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. STOIA HOREA;
- Solicitarea SC BALFAT TRANS SRL, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, b - dul Traian, nr. 16/44, înregistrată cu nr. 49030 /28.12.2018.

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului", prin anunțul din data de 11.10.2018, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare, dezbateră publică a avut loc în data de 19.10.2018 la sediul Primăriei Baia Mare;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 18/07.12.2018;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+5Retras", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Mărășești, nr. 8 și nr. 10;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art. 36, alin. 2, lit. c, alin. 5, lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare.

În temeiul prevederilor:

- Art. 39, alin. 1, art. 45 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+5Retras" generat de imobilul teren, situat în Baia Mare, strada Mărășești, nr. 8 și nr. 10. Inițiator SC BALFAT TRANS SRL, proiect: 7 din 2017, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. STOIA HOREA, în conformitate cu Anexele nr. 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal, aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitect Șef;
 - SC BALFAT TRANS SRL - Baia Mare, b-dul Traian, nr. 16/44, județul Maramureș;
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Pop Viorel
Președinte de ședință



Contrasemnat
jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	18
Pentru	13
Impotrivă	1
Abțineri	4

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+5Eretras
Beneficiar: MUNICIPIUL BAIA MARE
Initiator SC BALFAT TRANS SRL
Proiectant urbanism: sc proiect MGH srl
Data elaborării : DEC. 2018



DISPOZITII GENERALE

Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea procedurilor de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament local de urbanism este intocmit in conformitate cu legea nr. 50/1991 (cu modificarile ulterioare) privind autorizarea executarii constructiilor si HG nr. 525/95 (cu modificarile ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Continutul documentatiei este conform cu reglementarea "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobata cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

In aplicarea prezentului regulament local de urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative si reglementarilor in domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri in domeniu, ulterioare intocmirii prezentului regulament vor fi considerate in aplicare, drept complementare a celor din anexa si vor fi respectate conform prevederilor din cuprinsul acestora.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare;

CM 2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+5;

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

CM 2- sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele, etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuinte individuale și colective cu partii obisnuit;
- locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii liberale;

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CM 2- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **100** metri de servicii si echipamente publice;
- se admite conversia locuintelor în alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni în minim **30 %** din ADC pentru fiecare operatiune.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

CM 2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de întretinere auto;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

CM 2 - în cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp. cu un front la strada de minim **30.0** metri;

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp. si un front la strada de minim **12.0** metri, în cazul constructiilor insiruite dintre doua calcanе laterale si de minim **18.0** metri în cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CM 2- cu urmatoarele conditionari:

- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca înaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- daca înaltimea cladirii în planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladiria se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de înaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii.
- retragerea minimă față de aliniament

- 1,8m - str. Mărășești case (se păstrează alinierea existentă)
- 1,0m - str. Mărășești
- 0,0m - str. M. Eminescu
- 1,0m - str. Macului
- 1,0m - str. Muncii
- 4,0m - str. Coltău

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

CM 2 - cladirile publice se vor amplasa în regim izolat,

- cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanеle cladirilor învecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladirie având calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladirie retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fatada laterala ferestre, noua cladirie se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din înaltime dar nu mai puțin de **3.0** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, sau de subzona predominant rezidentiala realizata în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de **10.0 metri** sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90 metri** de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CM 2 - cladirile vor respecta între ele distante egale cu media înalțimii fronturilor opuse;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTI. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CM 2 - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0 metri**.
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 2 - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
 - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.



ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

CM 2 = max. 18 m la atic, cu urmatoarele conditionari:

- înălțimea unui nivel convențional = 3,00m
- înălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- în cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe întreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- în cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi, se pot prevedea accente verticale care să depășească cu cel mult un nivel regimul maxim de construire admis.

ARTI. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CM 2 - Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 2 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CM 2 - in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de **1.20** metri inaltime;
- Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim **15%** din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
- Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta in proportie de minim **10%** din suprafata acestora

ART. 14 - IMPREJMUIRI

CM 2 - se recomanda separarea terenurilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 85% cu exceptia functiunilor publice;

pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;



L 3 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

L 3 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 3 - se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200** mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 3 - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200** mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L 3 - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata parcelei = min.300mp

Front la strada = min12m

Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;



ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

1,8m - str. Mărășești case (se păstrează alinierea existentă)

1,0m - str. Macului

1,0m - str. Muncii

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

L 3 - în regim cuplat cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela

alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

- în regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de 3.0 metri.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L 3 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri;

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 3 - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 3 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 3 - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri).

L 3 - se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 3 - cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 3- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L 3- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 15% din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
- Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta în proportie de minim 10% din suprafata acestora

ART. 14 - IMPREJMUIRI

L 3 - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri.

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

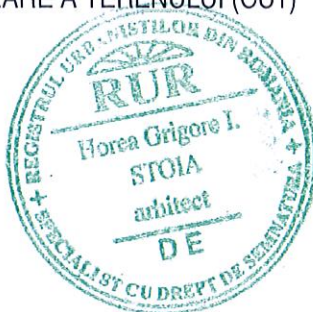
L 3 - POT maxim = 40%

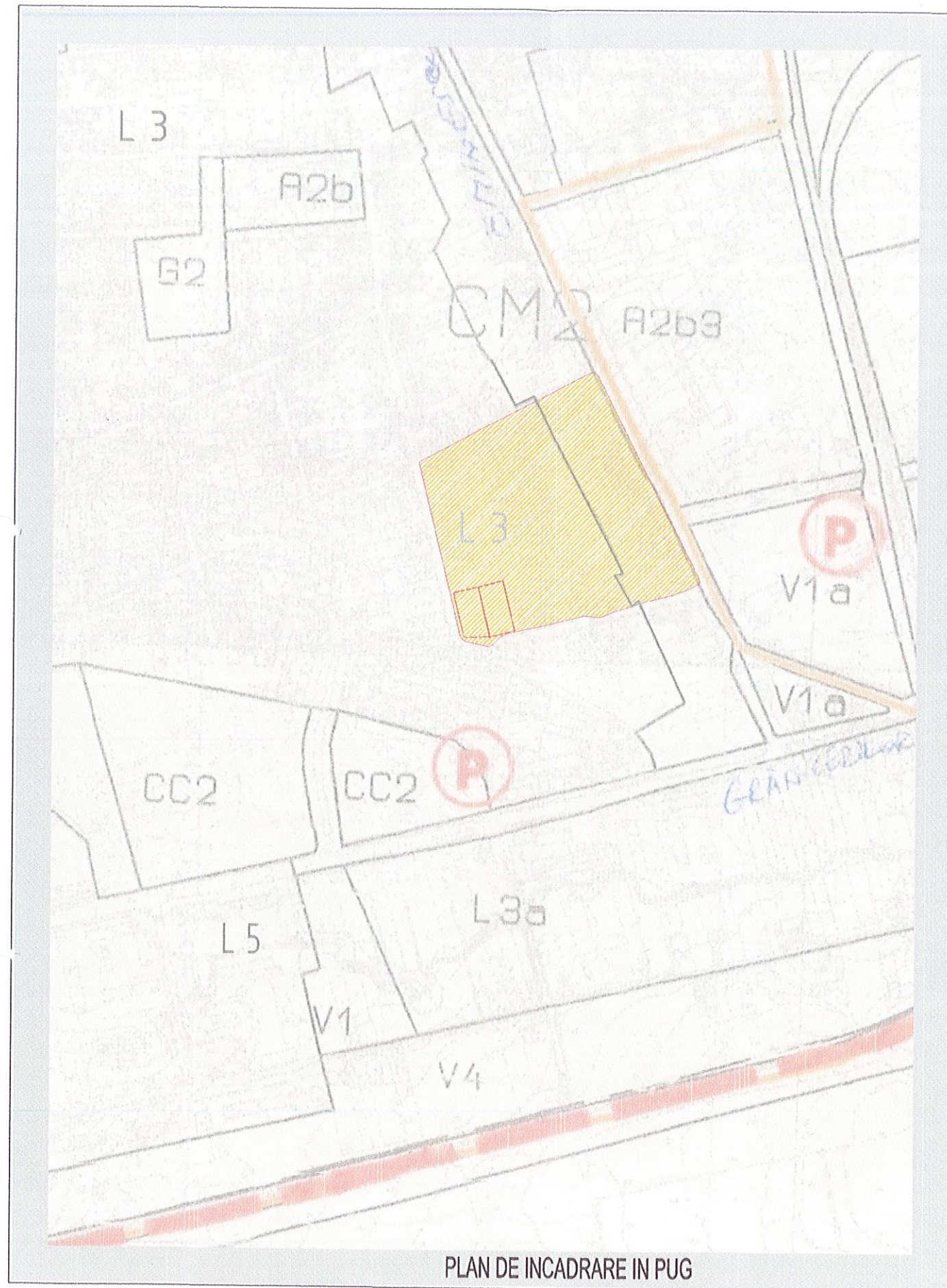
ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L 3 - CUT maxim = 0.9 mp.ADC/mp.teren

Întocmit,

Arh. Horea Stoia





PLAN DE INCADRARE IN PUG

17. PUZ - "SPAȚIU COMERCIAL - PLUS", str. Grănicerilor.
 20. PUZ - "LOCUINȚE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ȘI HOTELIERE", pe str. Mihai Eminescu, nr. 63-65.
 21. PUZ - "IMOBIL PENTRU LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE" pe str. Lupului, nr. 41
 36. PUZ - "CARTIER VASILE ALECSANDRI, RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR L5 ÎN CC2".
 46. PUZ SUBZONAREA CENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC, CC3 - cart. V. ALECSANDRI
 53. PUZ - "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E RETRAS", între str. Grănicerilor și Bd. Republicii.
 61. PUZ - "COMPLEX LOCUINȚE D+P+4E+M RETRAS", str. Marasesti.

- HCL. Nr. 263 din 24.04.2008
 HCL. Nr. 303 din 30.05.2008
 HCL. Nr. 304 din 30.05.2008
 HCL. Nr. 221 din 25.06.2009
 HCL. Nr. 369 din 30.11.2011
 HCL. Nr. 432 din 29.11.2012
 HCL. Nr. 210 din 18.07.2014



proiect **M.G.H. srl**
 J 24 1813/2005 CIF R01107421
 str.dr.Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

Initiator:

SC Balfat Trans SRL
 B-dul. Traian nr. 16/44 Baia Mare

Nr.proiect
 7/2017

CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara:
coordonator proiect	arh. Stoia Horea		1:5000
proiectat	arh. Stoia Horea		Data:
desenat	arh. Stoia Horea		09.2018

PUZ ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4+E retras
 Baia Mare, str. Mărășești

Faza:
 P.U.Z.

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

U00



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat pentru schimbare
Anexa la P.U.Z. nr. 136 / 19.01.2015
Arhitect Șef
PUZ 527/2015

LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita cadastrale
- Limita UTR
- ▨ parcele inițiatori PUZ
- clădiri existente
- străzi existente

FUNCTIUNI CONFORM PUG

- L3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri
- CM2 - Subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

PROPRIETARI INIȚIATORI PUZ:
CF. nr. 121619 Baia Mare, nr. cad. 121619 - 1167 mp - sc BOLFAT TRANS srl
Adresa: mun. Baia Mare, b-dul. Traian, nr. 16, ap. 44, jud. Maramureș
CF. nr. 122167 Baia Mare, nr. cad. 122167 - 1227 mp - sc BOLFAT TRANS srl
Adresa: mun. Baia Mare, b-dul. Traian, nr. 16, ap. 44, jud. Maramureș

SUPRAFATA STUDIATA = 45876 mp

disfuncționalități
1. profil str. Muncii - stradă neterminată
2. profil str. Macului
3. lipsă parcare publice

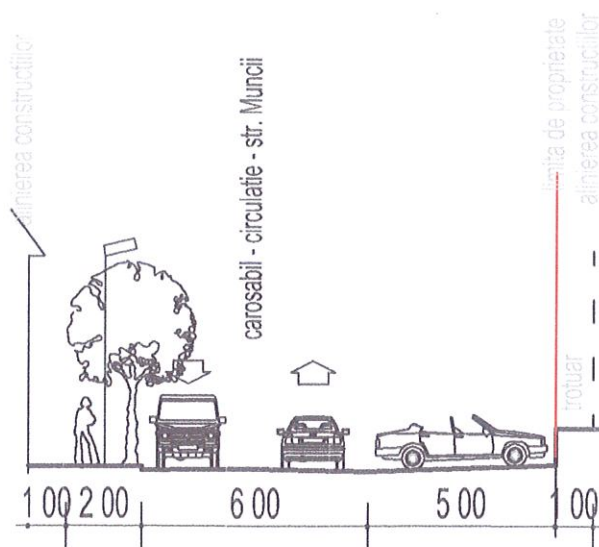


bloc de locuinte P+2 în curs de executie
AC 516/2017

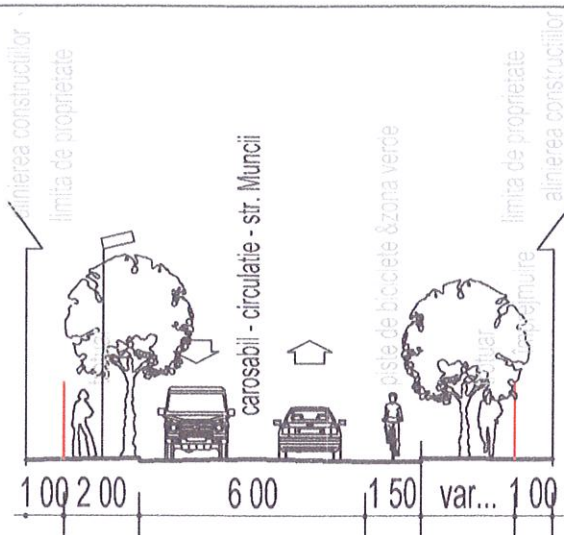
str. Coltau preluată conform
PUZ nr. 841/2014, aprobat cu
HCL nr. 210/2014

proiect M.G.H. srl J 24 18130205 CFP R01107421 str. dr. Victor Babeș nr. 41449 - Baia Mare				Inițiator: SC BOLFAT TRANS SRL B-dul. Traian nr. 16/44 Baia Mare		Nr. proiect 7/2017
CALITATEA	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:500	PUZ ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4+E retras Baia Mare, str. Mărășești		Faza: P.U.Z.
coordonator proiect	arh. Stela Horea		Data: 09.2018	SITUAȚIA EXISTENTĂ		U01
proiectat	arh. Stela Horea					
desenat	arh. Stela Horea					

1-1 profil str. Muncii

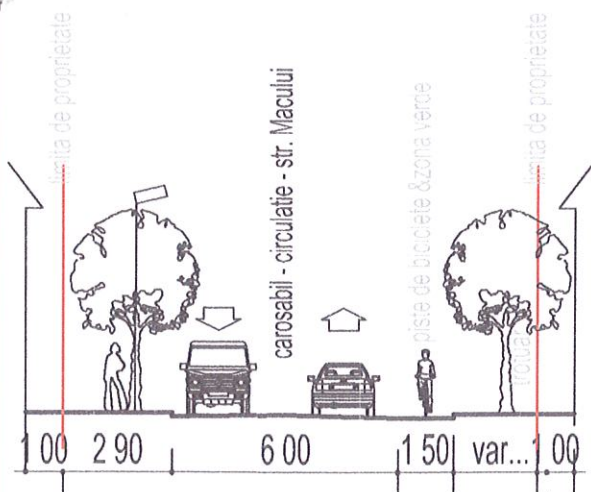


2-2 profil str. Muncii



JUDEȚUL BACĂU
 Municipiul
 Baia Mare
 Vizat pentru neschimbare
 Anexă la proiect nr. 138 / 15.04.2016
 Arhitect Șef
 P02-927/2016

3-3 profil str. Macului



proiect **M.G.H. srl**
 J 24 1813/2005 C/F RO1107421
 str. dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

Initiator:

SC Balfat Trans SRL
 B-dul. Traian nr. 16/44 Baia Mare

Nr. proiect
 11/2016

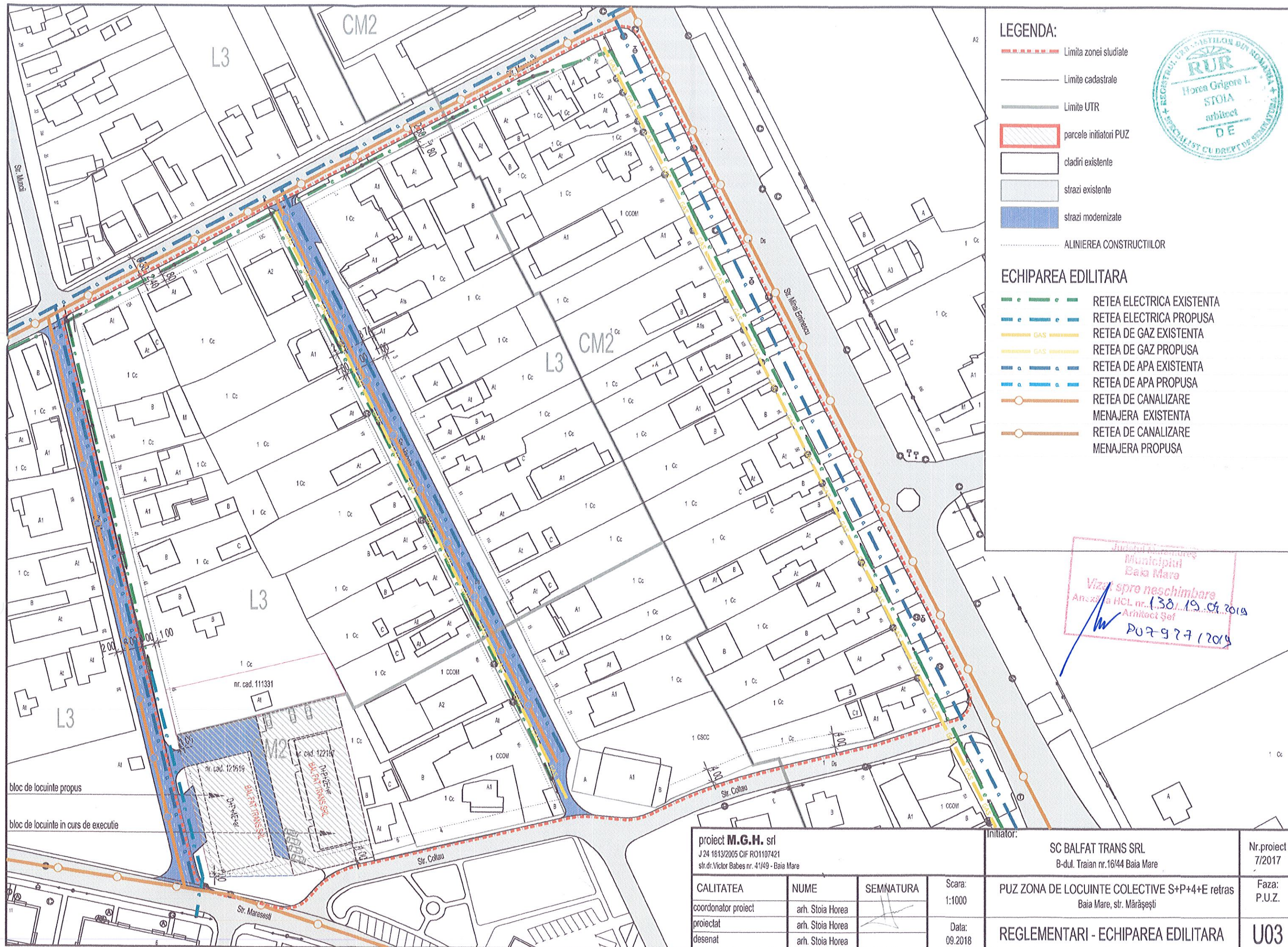
CALITATEA	NUME	SEMNAȚURA	Scara:
coordonator RUR	arh. Stoia Horea		
proiectat	arh. Stoia Horea		Data:
intocmit	arh. Stoia Horea		10.2018

PUZ ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4+E retras
 Baia Mare, str. Mărășești

Faza:
 PUZ

PROFILE STRADALE

U02.1



LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limite cadastrale
- Limite UTR
- [Red outline] parcele initiatori PUZ
- [White box] cladiri existente
- [Grey box] strazi existente
- [Blue box] strazi modernizate
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

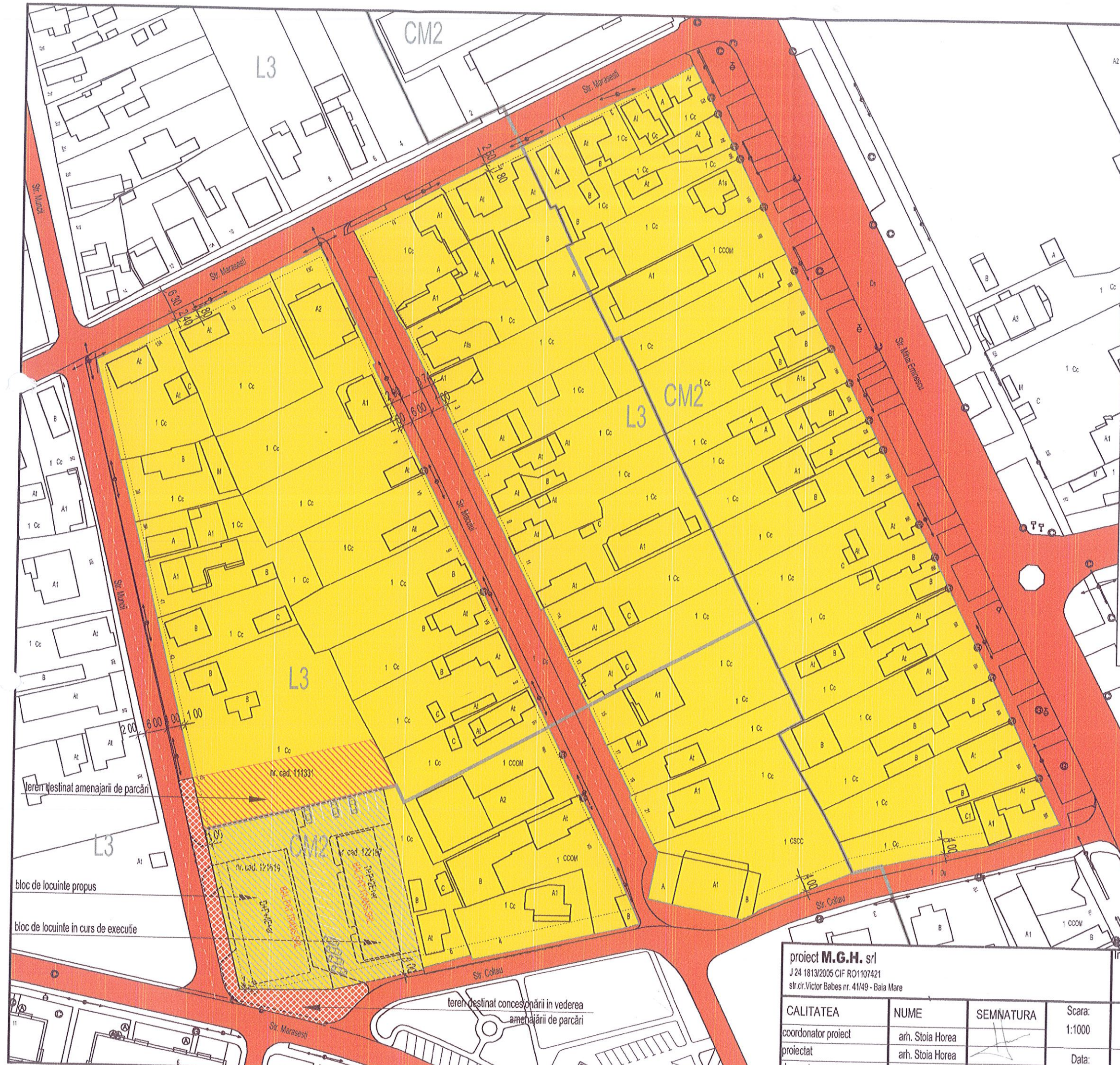
ECHIPAREA EDILITARA

- [Green line] RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- [Blue line] RETEA ELECTRICA PROPUA
- [Yellow line] RETEA DE GAZ EXISTENTA
- [Orange line] RETEA DE GAZ PROPUA
- [Blue line] RETEA DE APA EXISTENTA
- [Blue line] RETEA DE APA PROPUA
- [Orange line] RETEA DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- [Orange line] RETEA DE CANALIZARE MENAJERA PROPUA



Justitia Municipality
Municipal
Baia Mare
Vizit spre neschimbar
Anexa la HCL nr. 138/19.09.2019
Arhitect Sef
PUZ 977/2019

proiect M.G.H. srl J 24 1613/2005 CIF RO1107421 str. dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare				Initiator: SC BALFAT TRANS SRL B-dul. Traian nr. 16/44 Baia Mare		Nr. proiect 7/2017
CALITATEA	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:1000	PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+4+E retras Baia Mare, str. Mărășești		Faza: P.U.Z.
coordonator proiect	arh. Stoia Horea		Data: 09.2018	REGLEMENTARI - ECHIPAREA EDILITARA		U03
proiectat	arh. Stoia Horea					
desenat	arh. Stoia Horea					



LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Aliniament
- Limite UTR
- parcele initiatori PUZ
- cladiri existente



ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIU PUBLIC

PROPRIETARI initiatori PUZ :

CF. nr. 121619 Baia Mare, nr. cad.121619 - 1167 mp - sc BALFAT TRANS srl
Adresa: mun. Baia Mare, b-dul. Traian, nr. 16, ap. 44, jud. Maramures
CF. nr. 122187 Baia Mare, nr. cad. 122187 - 1227 mp - sc BALFAT TRANS srl
Adresa: mun. Baia Mare, b-dul. Traian, nr. 16, ap. 44, jud. Maramures

SUPRAFATA STUDIATA = 45876 mp

Obiective de utilitate publică

- 1. Reabilitare și prelungire str. Muncii
- 2. Reabilitare str. Macului
- 3. Parcare publică de-alungul străzii M. Eminescu.
- 4. Piste pentru bicicliști



teren destinat amenajării de parcare

bloc de locuinte propus

bloc de locuinte in curs de executie

teren destinat concesiunii in vederea amenajării de parcare

proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO1107421 str. dr. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare				Initiator: SC BALFAT TRANS SRL B-dul. Traian nr.16/44 Baia Mare	Nr.proiect 7/2017
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	PUZ ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+4+E retras Baia Mare, str. Mărășești	Faza: P.U.Z.
coordonator proiect	arh. Stoia Horea		Data: 10.2018		
proiectat	arh. Stoia Horea				
desenat	arh. Stoia Horea			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U04