



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. 325/2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN., inițiatori: Pop-Marcela Florina, Pop Samuel, Gîta Alexandru, Gîta Simona Maria, Alb Vasile, Alb Viorica, Amzărescu Veronica, Pop Rodica, Pasca Maria, Bizau Vasile, Bizau Florina, Buda Sorin, Buda Dana Maria

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ, LUNI 19 OCTOMBRIE 2020

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 388 /2020;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.388/2020;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 26285 din 17.07.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN, județul Maramureș, identificat prin CF nr.125480, 125481, 119238, 111322, 125052, 124450, 125053, 114058, 110544, 124449 și 122438 Baia Mare, numerele cadastrale 125481, 119238, 111322, 125052, 124450, 114058, 110544, 124449 respectiv nr. cad. 11613 Proiect nr. 4 din 2019, elaborator: SC Pan Impex SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Pandi Rodica, inițiatori: Pop Marcela Florina, Pop Samuel, Gîta Alexandru, Gîta Simona Maria, Alb Vasile, Alb Viorica, Amzărescu Veronica, Pop Rodica, Pasca Maria, Bizau Vasile, Bizau Florina, Buda Sorin, Buda Dana Maria
- Solicitarea doamnei Pop Marcela Florina cu domiciliul în județul Maramureș, orașul Tg.Lăpuș, sat Răzoare nr.195, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 26285 / 17.07.2020.

Având în vedere :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că, informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului"
- Avizul Arhitectului Șef nr. 18/08.07.2020,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z. „Schimbare de funcțiune a zonei și parcelare teren pentru construire locuințe individuale”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN., județul Maramureș

- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art. 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul nefavorabil al comisiei de urbanism din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Amendamentul adus în plenul ședinței : „In zona studiată regimul de înălțime să fie (S)D + P+E+M (ER). Se modifică corespunzător art. 1, anexele la proiectul de hotărâre și toată documentația”
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1 , art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN, județul Maramureș, identificat prin CF nr.125480, 125481, 119238, 111322, 125052, 124450, 125053, 114058, 110544, 124449 și 122438 Baia Mare, numerele cadastrale 125481, 119238, 111322, 125052, 124450, 114058, 110544, 124449 respectiv nr. cad. 11613 Proiect nr. 4 din 2019, elaborator: SC Pan Impex SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Pandi Rodica, inițiatori: Pop Marcela Florina, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 - Pop Marcela Florina, Targu Lapus, jud.Maramureș
 - Gîta Alexandru, Sat Buzesti, Com.Farcasa, Maramures
 - Alb Vasile, Baia Mare, str.Turba 1A/9 Maramures
 - Amzarescu Veronica, Satu Nou de Sus, Oras Baia Sprie, Maramures
 - Pop Rodica, Baia Mare, Maramures
 - Pasca Maria, Baia Mare, Maramures
 - Bizau Vasile, Baia Mare, Maramures
 - Buda Sorin, Baia Mare, Maramures
 - Direcția Investiții

arile
ul local

urbanism -
ințe
detul

- Serviciul Administrație Publică Locală.

Pap Zsolt Istvan
Președinte de ședință

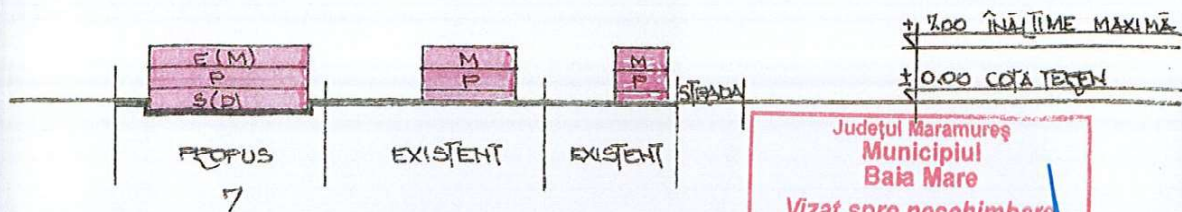
Total consilieri	22
Prezenți	17
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	-



Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

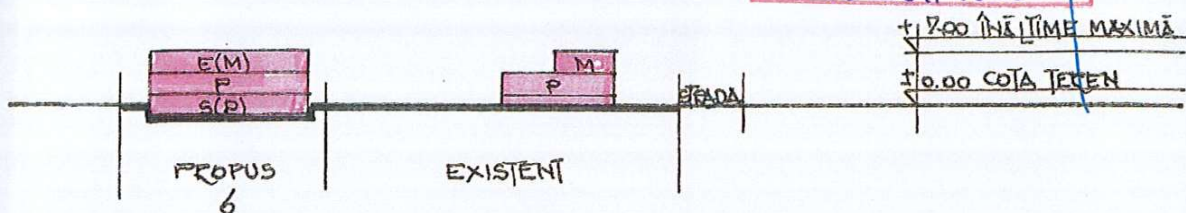
Lia

DESFAȘURARE TRANSVERSALĂ IMOBIL PROPUS 7

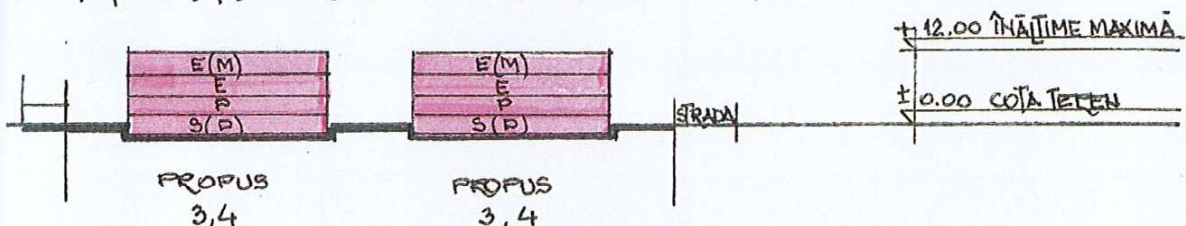


Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 327/2020
Arhitect Șef
P. 07 36412020

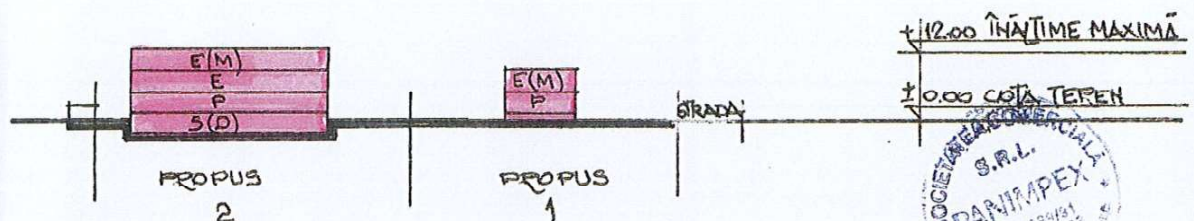
DESFAȘURARE TRANSVERSALĂ IMOBIL PROPUS 6



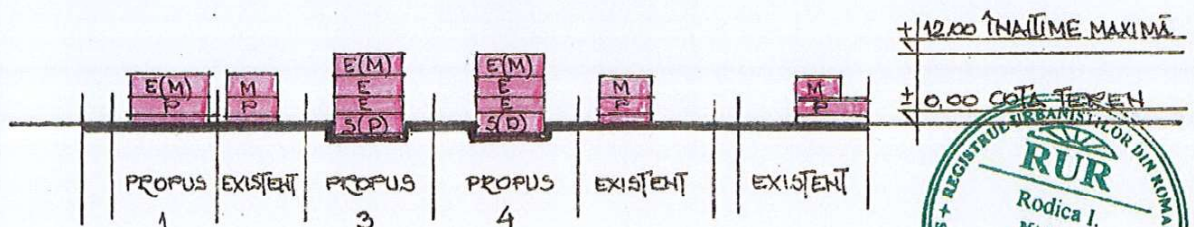
DESFAȘURARE TRANSVERSALĂ IMOBILE PROPUSE 3, 4



DESFAȘURARE TRANSVERSALĂ IMOBILE PROPUSE 2, 1



DESFAȘURARE LONGITUDINALĂ IMOBILE PROPUSE 1, 3, 4 ȘTRADA ȘEBESULUI



SCHEMĂ DE PROIECT
S.R.L.
PANIMPEX
124/1389/1991
CL. 01/05/05

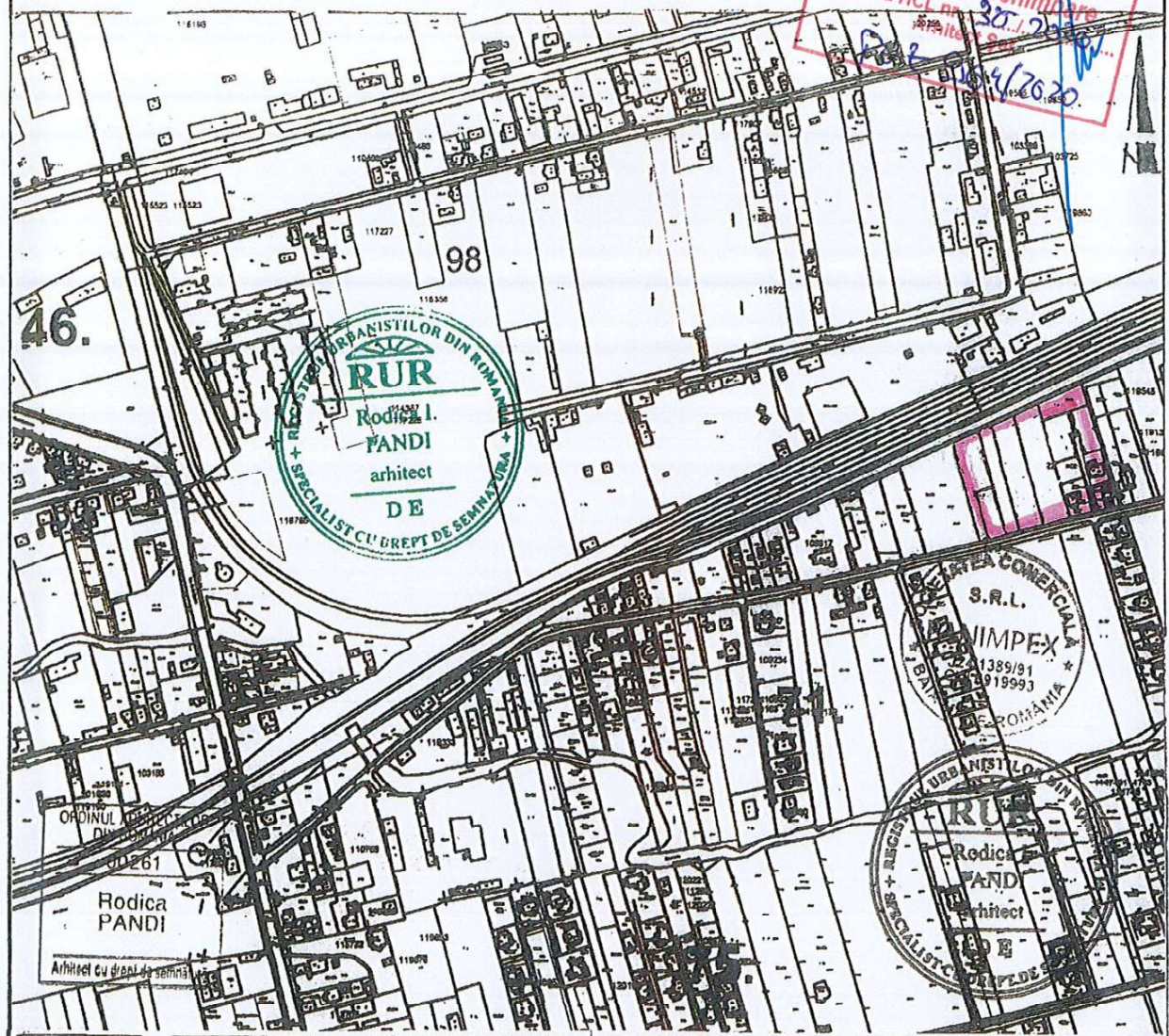
RUR
Rodica I.
PANDI
arhitect
DE
REGISTRUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA
SPECIALIST ÎN DREPT DE SEMNARE

SC. PANIMPEX SRL 124/1389/1991 BAIA MARE				Initiator PUZ POP MARCELA FLORELA sat Razoare, Oraș Pingu Lăpuș		4/2019
SPECIFICATIE	H U M E	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE SAU ZONĂ DE ACTIVIT.		FAZA
ȘEF PROIECT	ARH. PANDI R.		1:100	ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIMĂ		PUZ.
ARHITECTURA	ARH. PANDI R.		DATA	Baia Mare, str. Șebesului la		ȘEDINTĂ
			09.2019	Titlu planșă		PLANȘA
				ILUSTRARE URBANISTICĂ - DESFAȘURARE		6

SCHEMĂ DE PROIECT
19/0
2020

PLAN DE INCADRARE ÎN ZONA SCARA 1:5000

Județul Maramureș
Municipiul Bala Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 30/19.10.2020
19.10.2020



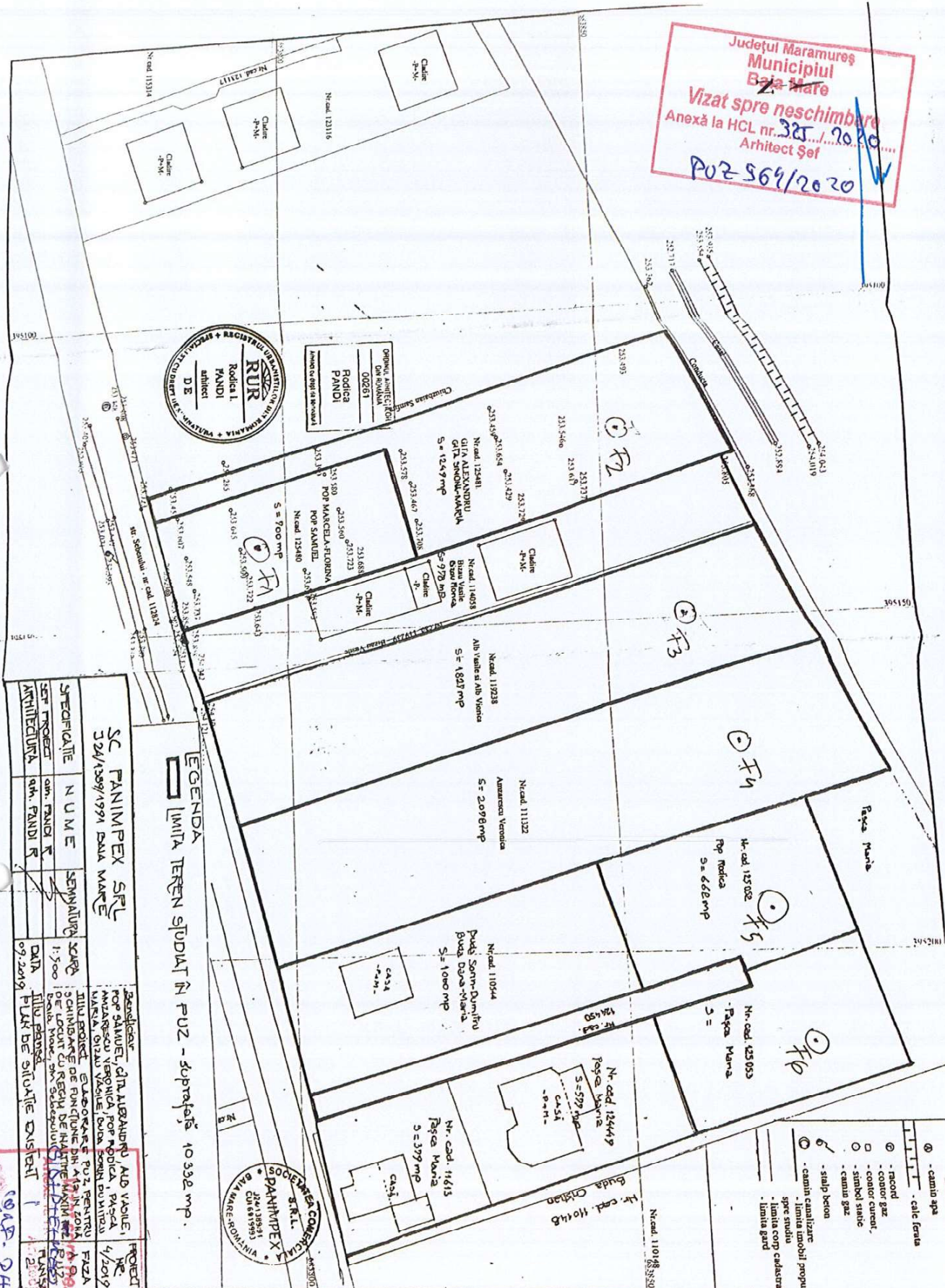
LEGENDA SUPRAFAȚA STUDIATĂ ÎN P.U.Z. - 10 332 mp

- IMOBILE FARA CONSTRUCȚII
- 1 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 125480, NR. CAD. 125480-proprietari: POP SAMUEL și soția POP MARCELA FLORINA
 - 2 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 125481, NR. CAD. 125481-proprietari: GÎTA ALEXANDRU și soția GÎTA SIMONA MARIA
 - 3 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 119238, NR. CAD. 119238-proprietari: ALB VASILE și soția ALB VIORICA
 - 4 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 111322, NR. CAD. 111322-proprietar AMZĂRESCU VERONICA
 - 5 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 125052, NR. CAD. 125052-proprietar POP RODICA
 - 6 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 125053, NR. CAD. 125053-proprietar PASCA MARIA
 - 7 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 124450, NR. CAD. 124450-proprietari: POP RODICA și PASCA MARIA
- IMOBILE CU CONSTRUCȚII ÎNTABULATE SAU AUTORIZATE
- 1 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 114058, NR. CAD. 114058-proprietari: BIZĂU VASILE și soția BIZĂU FLORICA
 - 2 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 110544, NR. CAD. 110544-proprietari: BUDA SORIN DUMITRU și soția BUDA DANA MARIA
 - 3 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 124449, NR. CAD. 124449-proprietar PASCA MARIA
 - 4 IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 11613, NR. CAD. 11613-proprietar PASCA MARIA

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BALA MARE				Beneficiari POP SAMUEL, GÎTA ALEXANDRU, ALB VASILE, AMZĂRESCU VERONICA, POP RODICA, PASCA MARIA, BIZĂU VASILE, BUDA SORIN DUMITRU		PROIECT NR. 4/2019
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect ELABORARE P.D.Z. PENTRU FAZA SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A12 ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P.U.Z. Bala Mare, str. Ștefan cel Mare		A.O. P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. PANDI R.		1:5000	Titlu planșă		PLANȘA
ARHITECTURA	arh. PANDI R.		DATA	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		1
			09.2019			

CONF. AMEDM. AL P.HCL AL
SPSINT. CL. Dm 19.10.2020

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre schimbare
Anexă la HCL nr. 321/2020
Arhitect Șef
PUZ 569/2020



SPECIFICITATE	N U M E	SEMANTICĂ	SCARA	DATA	ILUSTRARE
SEPT PROIECTE	am. PANCA R.	/	1:3000	09.2009	ILUSTRAREA
ARHITECTURA	am. PANDI R.	/			FLUT DE SITUATIE EXISTENT

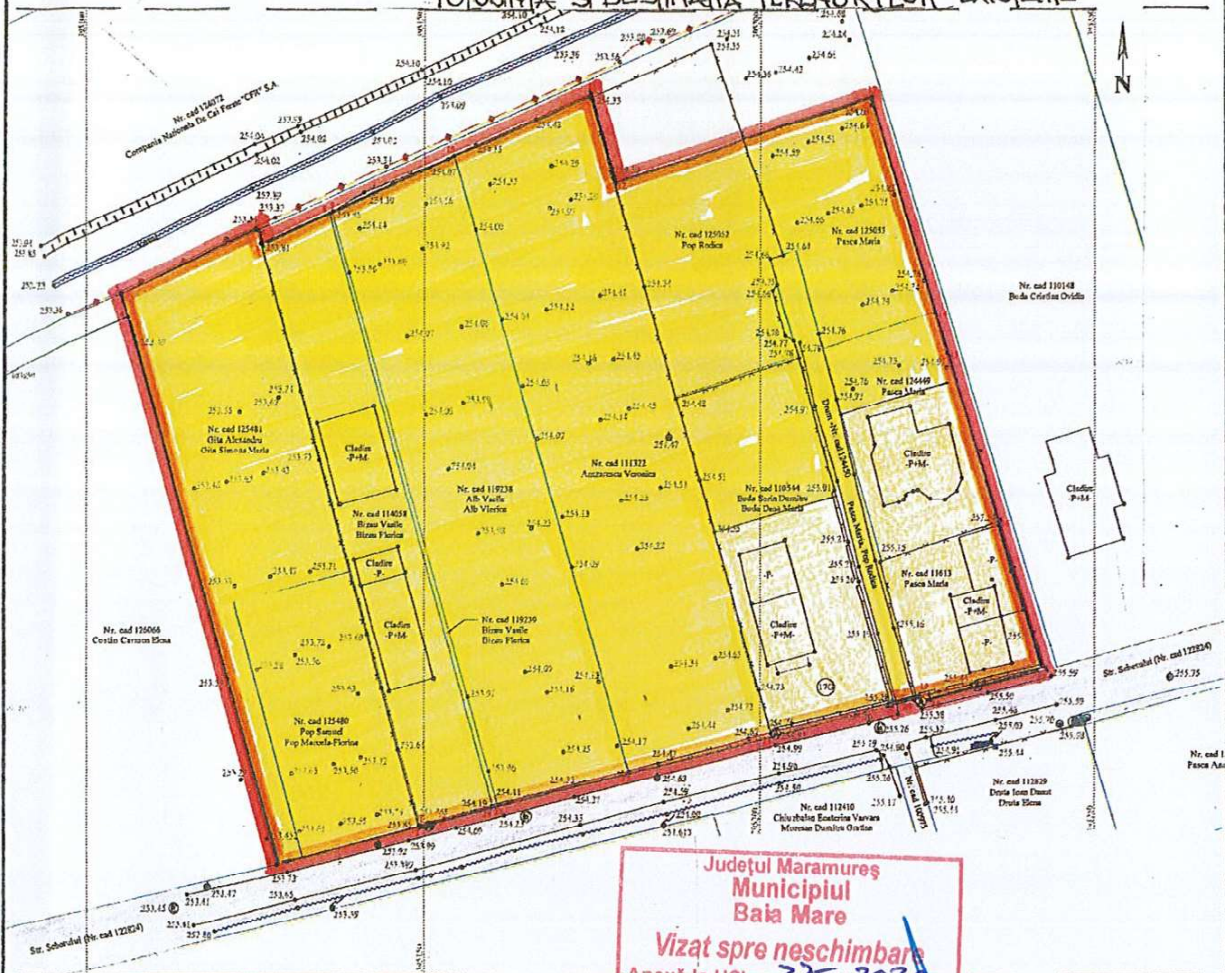
LEGENDA
 LIMITA TEREN STUDIIAT ÎN PUZ - suprafață 10332 mp.

SOCIETATEA COMERCIALA
S.R.L.
PANTIMPEX
J241385-31
CUI 6819993
VIN-TIMBRO-ROMANIA
BAIA MARE-ROMANIA

Anting

18.10.75

PLAN DE SITUAȚIE - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - scară 1:1000 FOLOSINȚA ȘI DESTINAȚIA TERENURILOR EXISTENTE



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI
- PROPRIETATE PUBLICĂ - MUNICIPIUL BAIA MARE
- PROPRIETATE PRIVATĂ - PERSOANE FIZICE
- CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ A TERENULUI CONFORM DATELOR DE CARTE FUNCARĂ
- ARABIL PE TERENURI NECONSTRUITE SAU CONSTRUITE
- ARABIL ȘI CURȚI CONSTRUCȚII PE TERENURI CONSTRUITE
- CURȚI CONSTRUCȚII PE TERENURI CONSTRUITE

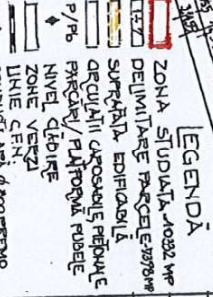
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 325/19.10.2020
Arhitect Șef
PUZ 969/2020



SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIU MARE				Beneficiar - Inițiator PUZ POP MARCELA FLORINA Sot Răzoare Oraș Tîrgu Lăpus	PROIECT NR. 4/2019
SPECIFICATIE	N U M E	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONA DE ACTIVITATI ÎN ZONA DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+1, BAIU MARE I Str. Sebesului	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arch. PANDI R.		1:1000	Titlu planșă PLAN DE SITUAȚIE FOLOSINȚA ASUPRA TERENURILOR	PLANȘA 3
ARHITECTURA	arch. PANDI R.		DATA 09.2019		

conf. Anul La HCL din
SEDINTA C.L. 19.10.2020

SITUATE & 1:000
 LINE CFT
 CONDUIT STRELL
 22.038



caracteristică ale parcelelor

- AMPLASAREA CLADIRILOR FAZA DE ALIMENTARE - la min. 5,00 m
 AMPLASAREA CLADIRILOR FAZA DE INTELIE PATERALE DUC DIN SEMINATOARE
 min. 3,00 m* la regim de inaltime : 1. 5,00 m, 2. 6,00 m
 min. 3,00 m la regim de inaltime : 1. 5,00 m, 2. 6,00 m
 AMPLASAREA CLADIRILOR FAZA DE INTELIE FOIEROARE - min. 5,00 m, H. domnului 10 m
 INDICATORI URBANISTICI: CIT max = 35%
 CIT max = 0,35 mp/dm² metru - regim de inaltime 5,50 m

* SE POATE TRĂDĂ LA ÎNȚEBUTĂRI
CU CONȘTIINȚĂ ÎNCEPUTUL VECINIULUI EXPRIMAT PRINȚIPUL AT AUTENTIC (EXERCITAT)
• SE POATE AMPLASA ANEXE PE LUMEA DE PROPRIETATE CARE NU VOR DEȚINE ÎNȚEBUTĂRI
CAPITOLUL (2,20 M)

Județul Maramureș
 Municipiul
 Baia Mare
 Viză spre neschimbare
 Anexă la HCL nr. 385/2020
 Arhitect Șef.
 PUT 564/2020

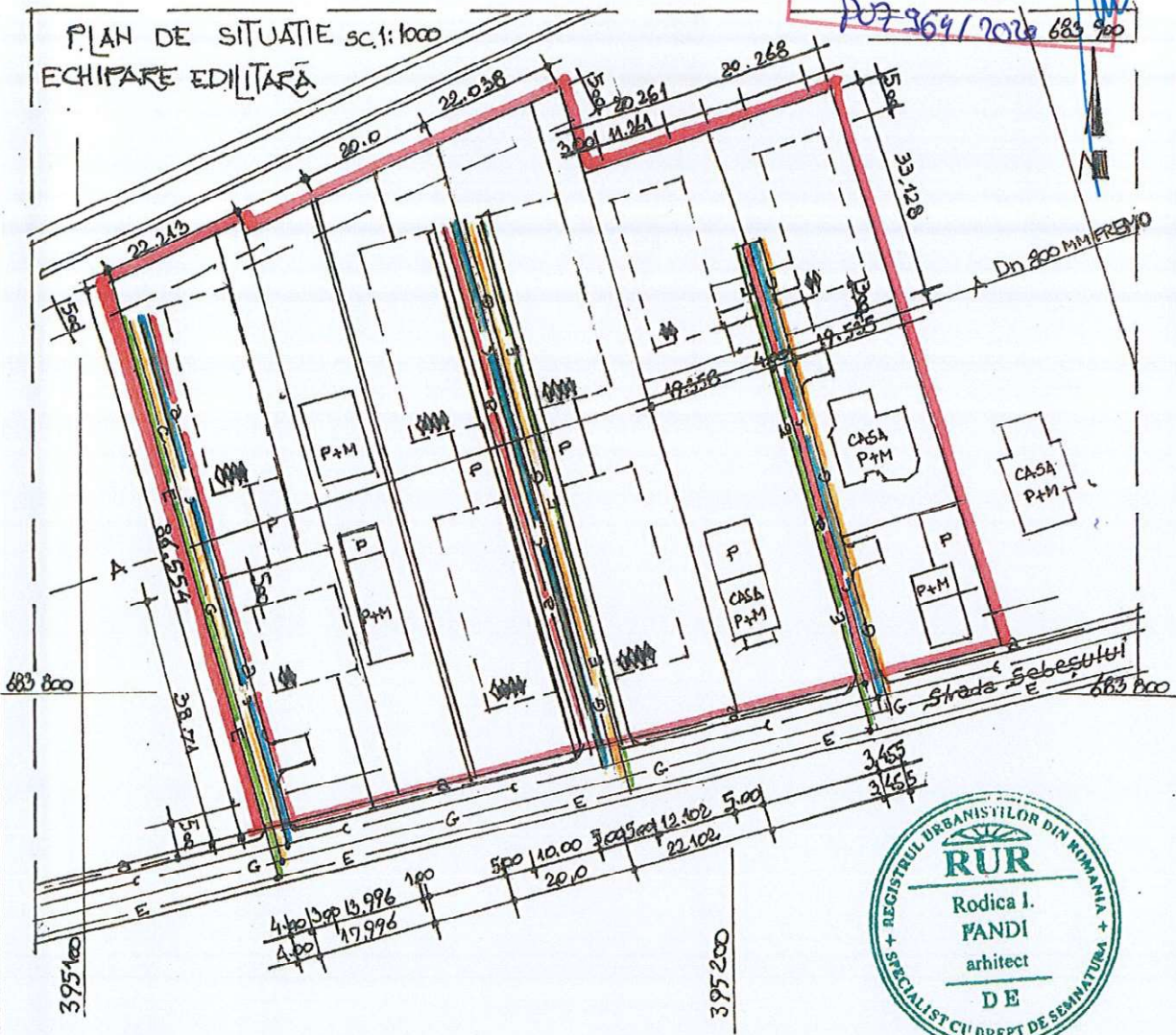
N.R.	REFUGEE/ETHNICITY	NUMERIC CATEGOR.	SURVIVAL PROB.	CUT MAX			P23.5402.51P.ETHNICITY
				P.1.5 + M		P23.5402.51P.ETHNICITY	
				0.35	0.35		
CR1		THRESH	35/6	M	M	0.9	0.9
		THRESH	M	M	M	M	M
1	POP. MACROD-FLORENCE	405460	700	245	245	490	-
	POP. SAVANNA						
2	ETH. ALEXANDRU	405461	4249	439	439	874	4392
	ETH. SIMONA MARIA						
3	M.S. VAGUE	149238	1887	639	839	1298	2009
	M.S. VIORELA						
4	ANT. GROSU VERONICA	411322	2078	727	727	1454	2285
5	POP. RODICA	123052	662	231	231	-	-
6	PAUL. WILKIN	123053	620	217	217	434	-
7	POP. RODICA	124450	262	-	-	-	-
	POP. WILKIN						

MODALITATE PARCELA	PARCELE RECONSTRUIE				PARCELE CONSTRUIE			
	MP	%	MP	%	EXISTENT		CREPUS	
					MP	%	MP	%
CONSTRUCII	..	-	2589	35	645	22	-	-
CIRCUITUL CAROSABOIE SI REPERE	-	-	1405	19	763	26	-	-
PARCURI SI INLOCURILE IN LOCURI	-	-	445	6	322	11	-	-
SEPTII VERZI IN LOTURI	7398	100	2959	40	1025	41	-	-
TOTAL	7398	100	7398	100	2954	100	-	-

[illegible]

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 325 din 20.10.2019
Arhitect Șef
POT 369/2019 683 900

PLAN DE SITUAȚIE SC.1:1000
ECHIPARE EDILITARĂ



LEGENDĂ

- ZONA STUDIATA - 10332 MP
- REȚELE EXISTENTE PE DOMENIUL PUBLIC
- a - apă potabilă
- c - canalizare
- E - energie electrică
- G - gaz metan
- PARCELE NECONSTRUITE - 7398 MP
- REȚELE PROPUSE PE DOMENIUL PRIVAT
- a - apă potabilă
- c - canalizare
- E - energie electrică
- G - gaz metan

CONCLUZII DIN AVIZELE OBTINUTE - AVIZE FAVORABILE CU CONDIȚII:
SCVITALSA - se vor respecta atât distanțele minime de amplasare față de alte rețele tehnico-edilitare sau construcții, fundații etc., cât și adâncimile de pozare ale rețelor de apă și de canalizare conform SR 859/1997 (respectiv 3m în stânga și 3m în dreapta conductei existente). Conductă existentă Dn 800 mm PREMO - A-

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAI A MARE				Initiator PUZ POP MARCELA FLORINA Sat Răzoare, Oraș Tîrgușor, Județul Maramureș	PROIECT MR 4/2019
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA	TITU proiect Elaborare PUZ pentru schimbare de funcțiune din zona de activități în zonă de locuit cu regim de înălțime maximă în Baia Mare, județul Maramureș	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. FANDI R.		1:1000	STP, P.T. (ACER)	
ARHITECTURA	arh. FANDI R.		DATA 09.2019	TITU planșă PLAN DE SITUAȚIE REGLEMENTAR REȚELE EDILITARE	PLANȘA 5

CONT. AMEND. LA PHCL DIN ȘEDINȚA
C.L. DIN 19.10.2020



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Titlul documentației conform Avizului de oportunitate nr.31 din 30.10.2019 valabil pe perioada CU nr.1429/2019 - Plan Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2” Baia Mare, str. Sebeșului, jud. Maramureș.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent zona studiată face parte din UTR A1a conform PUG aprobat prin HCL nr. 349/1999- zonă cu activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau în construcție agro-industriale mari.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune UTR L2 -subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit (în locul UTR A1a)

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR L2

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

-locuințe idividuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

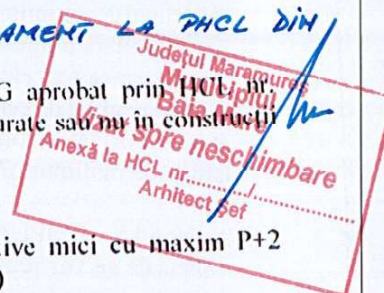
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

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





SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

a. dimensiuni minime :

- suprafața minimă de 150 mp și un front de minim 8.0 m la regimul de construire înșiruit;
- suprafața minimă de 200 mp și un front de minim 12.0 m la regimul de construire cuplat;
- suprafața minimă de 200 mp și un front de minim 12.0 m la regimul de construire izolat.

b. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

c. drum public direct.

d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 7,0 m și cu spațiu de întoarcere de tip T pe terenul care a generat PUZ.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 10.0 metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție ;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- în regim izolat înșiruit (continuu) clădirea se va dispune cu calcanul având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi ;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade , care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri ; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruire este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu ;

- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- în regim cuplat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri ; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat ;

- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri ; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje ;

- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.



- în toate regimurile de construire retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil direct din stradă sau drum privat dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 5.0 metri lățime, în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a căii private de acces;
- numărul de garaje/parcaje pe fiecare parcelă se va încadra în prevederile HCL nr.391 din 2017:
 - 1 loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 40 mp;
 - 1,5 locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 80 mp;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su mai mare de 80 mp;
- La aceste locuri se adaugă suplimentar 20% pentru vizitatori

Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime a clădirilor poate fi: P, S+P, P+1(M), D+P, P+2(1+M), S+P+2, D+P+1(M);
- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streășină) 4.0 metri la regimul maxim de înălțime - P, S+P, (S) D+P+1(M);
- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streășină) 7.0 metri la regimul maxim de înălțime - P+1(M), D+P, (S) D+P+1(M);
- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streășină) 12.0 metri la regimul maxim de înălțime - P+2(1+M), S+P+2, D+P+1(M);
- se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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



- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții ;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățire microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri ;
- se recomandă un soclu opac de 30 cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de viu ;
- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%.

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

- CUT maxim = 0.35 mp Adc/mp teren - regimul de înălțime: P, S+P, (S) D+P+ETM(ER)
- CUT maxim = 0.70 mp Adc/mp teren - regimul de înălțime: P+1, S+P+1(M); (S) D+P+ETM(ER)
- CUT maxim = 1.10 mp Adc/mp teren - regimul de înălțime: P+2, S+P+2, S+P+1+M sau D+P+1(M); (S) D+P+ETM(ER) CONT AMEN. AL. P. 10.2020
- regim de înălțime maxim (RH maxim) - 12 metri la cornișă (streșină).

Întocmit
SC PANIMPEX SRL

Sef proiect

Arh. Pandi Rodica

