

Volumetrie:

- corpuri principale, corpuri secundare, articulații între corpuri, forme rectangulare dispuse în sit cu preluarea formei amplasamentului: terase acoperite și descoperite, logii balcoane;
- acoperiș terasă sau șarpantă (1, 2 sau 4 ape), înclinația panzelor va fi în concordanță cu materialul învelitorii; nu sunt excluse forme circulare;

Materiale pentru finisaje:

- soclu: placaj piatră naturală fâșuită
- pereți: a. tencuiele compacte cu aspect uniform de praf de piatră cu granulație mică (0.6 - 2 mm), compoziție chimică: tencuială siliconică; b. finisaj lemn (pin termotratat); c. porțiuni placate cu piatră naturală fâșuită
- învelitori: tablă fâșuită, țigă de tablă, țigă ceramică, polimerizat pentru terase
- parapeți logii, balcoane, terase: sticlă, plăci acrilice transparente / șipci lemn termotratat similar finisaj pereți
- goluri: rectangulare / poligonale (nu se exclud forme circulare); tâmplărie lemn / aluminiu, plastic cu aspect de lemn

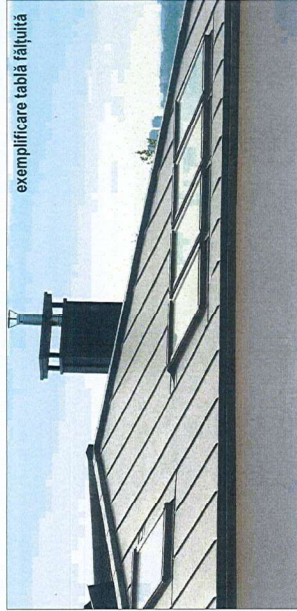
Cromatică: conform Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor, Anexa 5 - Paleta de culori pentru zona cartierelor cu locuințe individuale majoritare (cartier, V Borcuului, V Roșie, Griviței, Ferneziu, Firza, Orașul Vechi, V. Alecsandri); tonuri și nuanțe în gamele: ALB, CREM, OCRU, GRI-BEJ, OLIVE, cu accente de maximum 20 % din suprafața



exemplificare
placaj ardezite pentru socluri



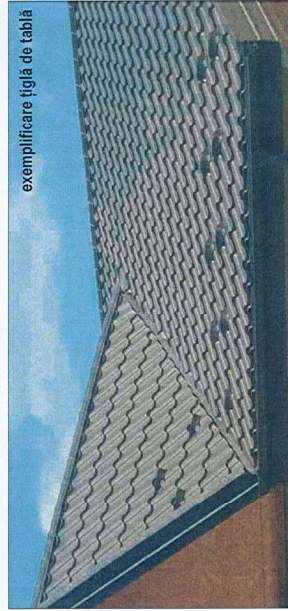
exemplificare
- placaj ardezite fâșuită pentru pereți
(montată fără rosturi)
- tencuială compactă cu granulație mică



exemplificare tablă fâșuită



exemplificare fațadă lemn termotratat



exemplificare țigă de tablă

Regulament local estetică urbană



exemplificare parapet sticlă la terasă
montat pe suport metalic

PROIECT NR 602 / 2019	DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale în Baia Mare, str. Miron Costin I. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai	PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT PROIECTAT INTOCMIT REDACTAT	Arh. Sirebell Lavnia Arh. Sirebell Lavnia Teh. Sirebell Wolf	SCALA 1 : 200 DATA 2020
INITIATOR Iacob Vladimir Mihai Baia Mare	DENUMIREA PLANȘII Detallere RLU PUZ	HCL PLANȘA NR 3f



Legenda :

- zona studiată în PUZ (2 parcele ale inițiatorului PUZ propuse pentru alipire)
- 1. locuință propusă $Sc = 595$ mp; $Sd = 1350$ mp (spații de locuire, spații pentru hobby, fitness, piscină, terase acoperite, anexe)
- 2. locuință propusă $Sc = 250$ mp; $Sd = 600$ mp (spații de locuire, terase acoperite, anexe)
- teren de tenis propus $Sc = 270$ mp
- alineri propuse
- accese carosabile propuse
- nivel D+P (hașură cu galben)
- contur etaj (linie întreruptă cu negru)

POT = 21 % H maxim la comișă: 8 m față de cota cea mai înaltă a terenului

CUT = 0.45

RH = D + P + 1 etaj

Spații verzi 50 %

Grad de ocupare 50 %

Parcaje în interiorul parcelei: 12 locuri

- strada existentă conform ridicării topografice
- propunere lărgire și modernizare străzi
- propunere înființare tronson stradă
- platforme parcare
- platforme europubele deșeurii menajere
- rigole ape pluviale propuse
- spații plantate, spații pentru amenajarea terenului de tenis, alei pietonale, construcții ușoare de grădină / taluzuri $H = 1.3$ m

Bilanț teritorial pe zona studiată - 4748 mp

Aferent exemplificării de mobilare a zonei studiate (Planșa 3a)

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața ocupată de construcții	-	-	980	20.6
Amenajare sport (teren tenis)	-	-	270	5.7
Aleii carosabile, platforme parcare în incinte	-	-	660	13.95
Tronson stradă propusă	-	-	232	4.9
Platforme deșeurii menajere, platforme gospodărești (glenizare), rigole ape pluviale	-	-	230	4.8
Zone plantate	-	-	2376	50.05
Teren agricol	4748	100	-	-
Teren studiat	4748	100	4748	100



- ds publice platformă colectare deșeurii selective (publică)
- ds lot platforme colectare deșeurii selective (pe parcelă) (între 30 și 50 litri x 3 recipiente)

Vizată spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 105/2020
Arhitect Șef
Puz 969/2020



STUDIUM SRL
PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIILOR
Aut. nr. 24/1185/2003 BAI A MARE

DENUMIREA PROIECTULUI
ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr.
Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai

SEF PROIECT Arh. Strebeli Lavinia
PROIECTAT Arh. Strebeli Lavinia
INTOCMIT
REDACTAT Teh. Strebeli Wolf

SCARA 1:500
DATA 2020
INITIATOR Iacob Vladimir Mihai Baia Mare
DENUMIREA PLANSEI Exemplificare mobilare zona studiată

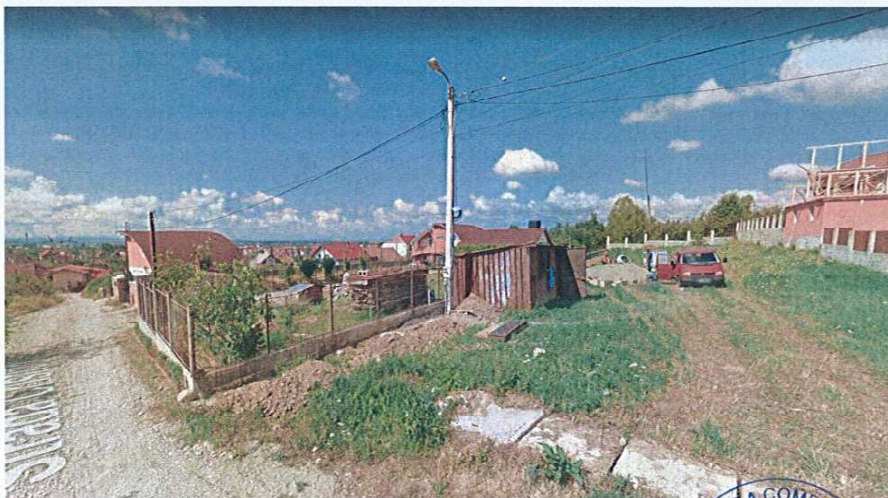
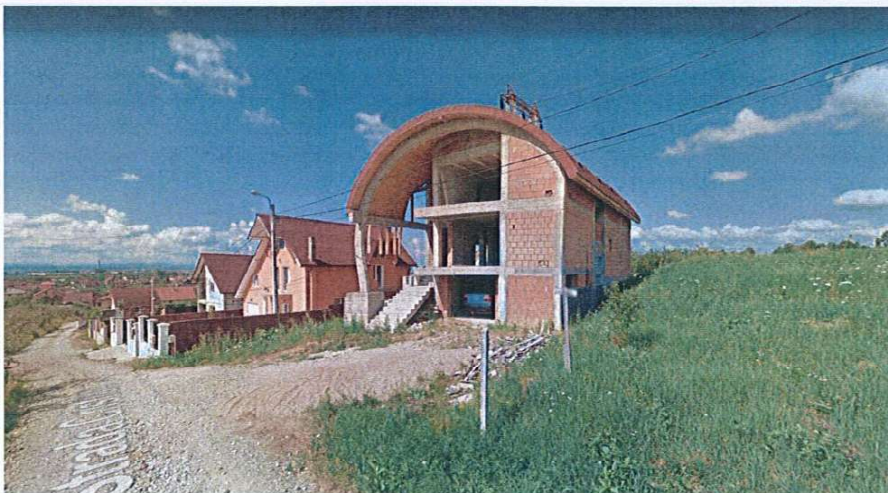
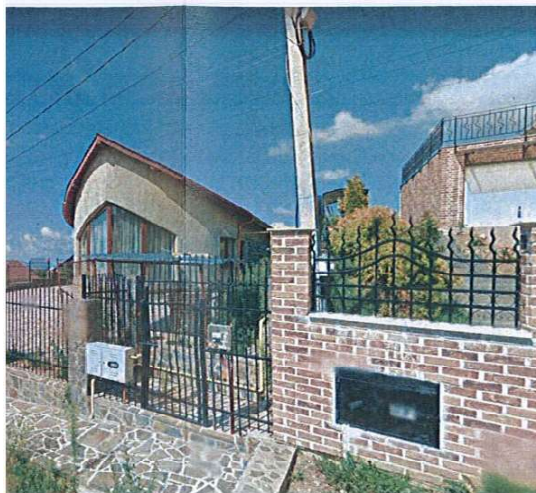
PROIECT NR. 602 / 2019
HCL
PLANSA NR. 3b



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neșchimbare
Anexă la HCL nr. 402/2020
Arhitect Șef
P02 969/2020



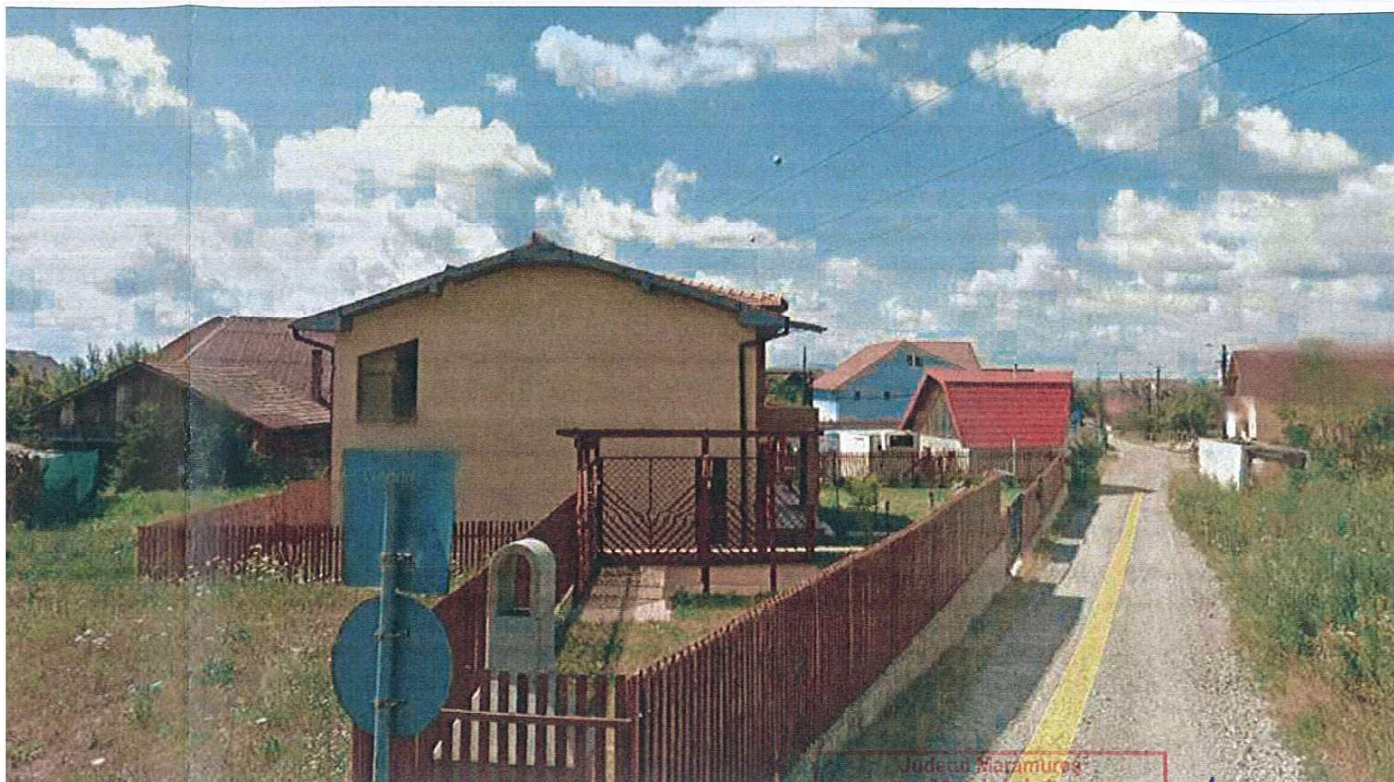
STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebela Lavinia		SCARA	INIȚIATOR : Iacob Vladimir Mihai Baia Mare,	AVIZE
PROIECTAT			1 : 100		
ÎNTOCMIT	Teh. Strebela Wolf		DATA	DENUMIREA PLANSEI Fotografii locuințe existente în vecinătatea zonei studiate (str. M. Costin)	PLANSA NR 3d
REDACTAT			2020		



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 169/2020
Arhitect Șef
PO-869/2020



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAI A MARE		DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh. Strebela Lavinia	SCARA	INIȚIATOR: Iacob Vladimir Mihai Baia Mar	AVIZE
PROIECTAT		1 : 100		
ÎNTOCMIT	Teh. Strebela Wolf	DATA	DENUMIREA PLANSEI Fotografii	PLANS A NR 3e
REDACTAT		2020	locuințe existente în vecinătatea zonei studiate (str. Cristian)	



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HC nr. 109/2020
Arhitect Șef
P029869/2020



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAI A MARE		DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh. Strebela Lavinia	SCARA	INIȚIATOR: Iacob Vladimir Mihai Baia Mare,	HCL
PROIECTAT		1 : 100		
ÎNTOCMIT	Teh. Strebela Wolf	DATA	DENUMIREA PLANSEI Fotografii locuințe existente în zona (acoperișuri cu pante cu înclinație redusă)	PLANSĂ NR 3c
REDACTAT		2020		



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. 409/2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș, inițiator Iacob Vladimir Mihai

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 18 DECEMBRIE 2020

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.504 /2020;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 504/2020;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, nr. 32937 din 14.09.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș, generat de imobilele înscrise în C.F. nr. 123833 Baia Mare, nr. cadastral 123833 și C.F. nr. 124814 Baia Mare, nr. cadastral 124814, inițiator Iacob Vladimir Mihai, proiect nr. 602/2019, elaborat de SC STUDIUM SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Lavinia Ștrebeli.
- Solicitarea domnului Iacob Vladimir Mihai, înregistrată sub nr. 32937 din 10.09.2020.

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 32, alin.(10), 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 Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale 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. 20 din 28.08.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș
- 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
- Mare,
- Avizul favorabil al comisiei de urbanism din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- 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 pentru "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 123833 Baia Mare, nr. cadastral 123833 și C.F. nr. 124814 Baia Mare, nr. cadastral 124814; inițiator: Iacob Vladimir Mihai; proiect nr. 602/2019, elaborat de SC STUDIUM SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Lavinia Ștrebeli. 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 Județului Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitectul Șef
- Iacob Vladimir Mihai
- Direcția Generală Dezvoltare Publică
- Serviciul Administrație Publică Locală.

Ardelean Radu Daniel
Președinte de ședință

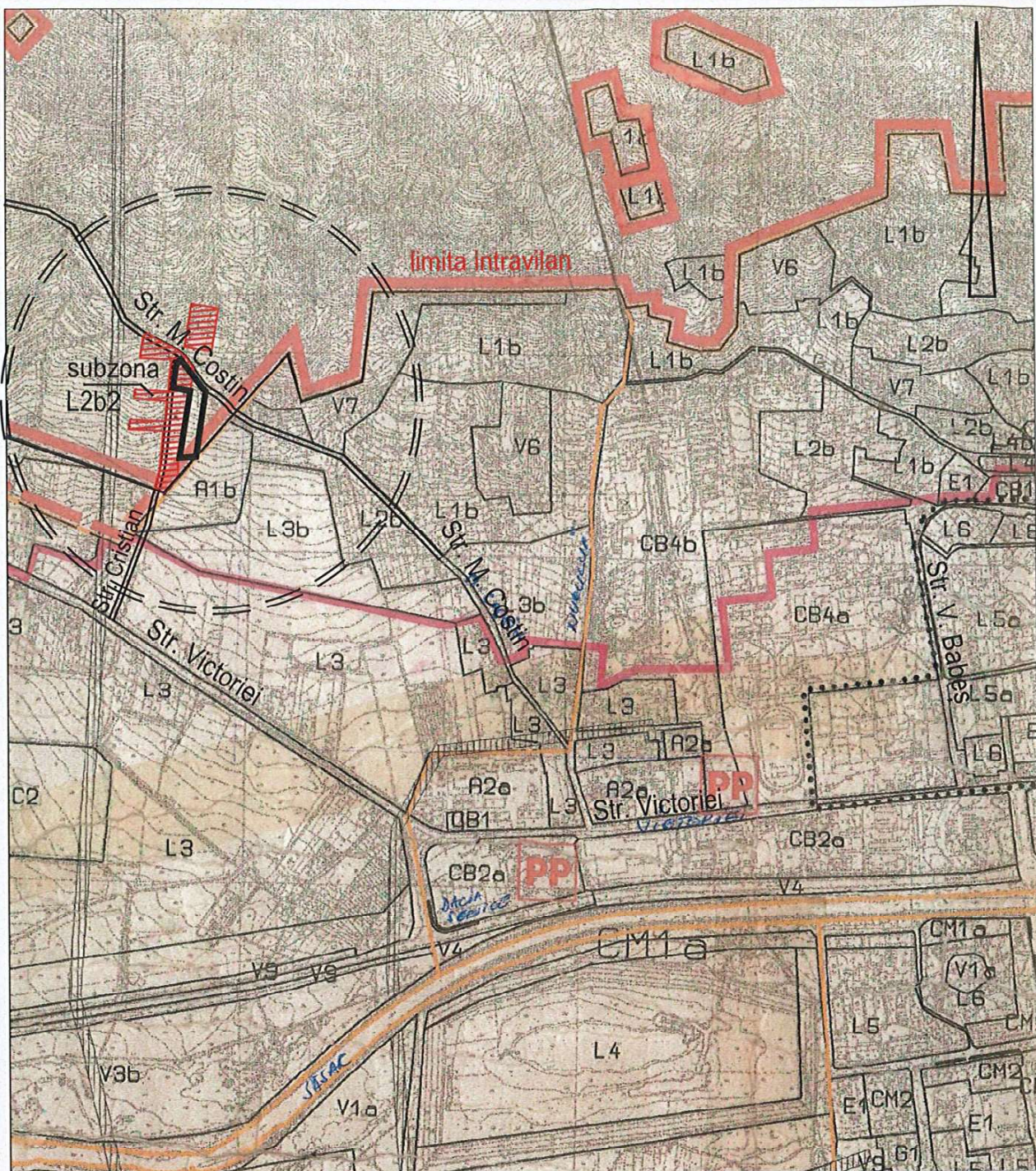
Total consilieri	23
Prezenți	22
Pentru	22
Impotrivă	-
Abțineri	-



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



zona studiată în PUZ		PUZ învecinat aprobat	limita intravilan
Județul Cluj Municipalitatea Baia Mare Vizat spre înlocuire Anexă la HCL nr. 405/2020 Arhitect Șef Puz 969/2020			
STUDIUM - SRL PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIĂ MARE		DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai	
SEF PROIECT	Arh. Strebeli Lavinia	SCARA	INITIATOR:
PROIECTAT	Arh. Strebeli Lavinia	1 : 5000	Iacob Vladimir Mihai
INTOCMIT		DATA	Baia Mare
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	2020	DENUMIREA PLANSEI
			Plan încadrare în ortofotoplan
			PROIECT NR
			602 / 2019
			HCL
			PLANSĂ NR
			2



LEGENDA :



suprafata teren care generează PUZ



suprafete teren introduse în intravilan pe bază de PUZ - uri aprobate



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIAMARE		DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiari: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh. Strebela Lavinia	SCARA	INIȚIATOR: Iacob Vladimir Mihai	HCL
PROIECTAT	Arh. Strebela Lavinia	1 : 10000	DENUMIREA PLANSEI	PLANSĂ NR
INTOCMIT	Arh. Strebela Lavinia	DATA	Plan de încadrare în localitate - Planșa UTR - PUG	1
REDACTAT	Teh. Strebela Wolf	2020		

2020

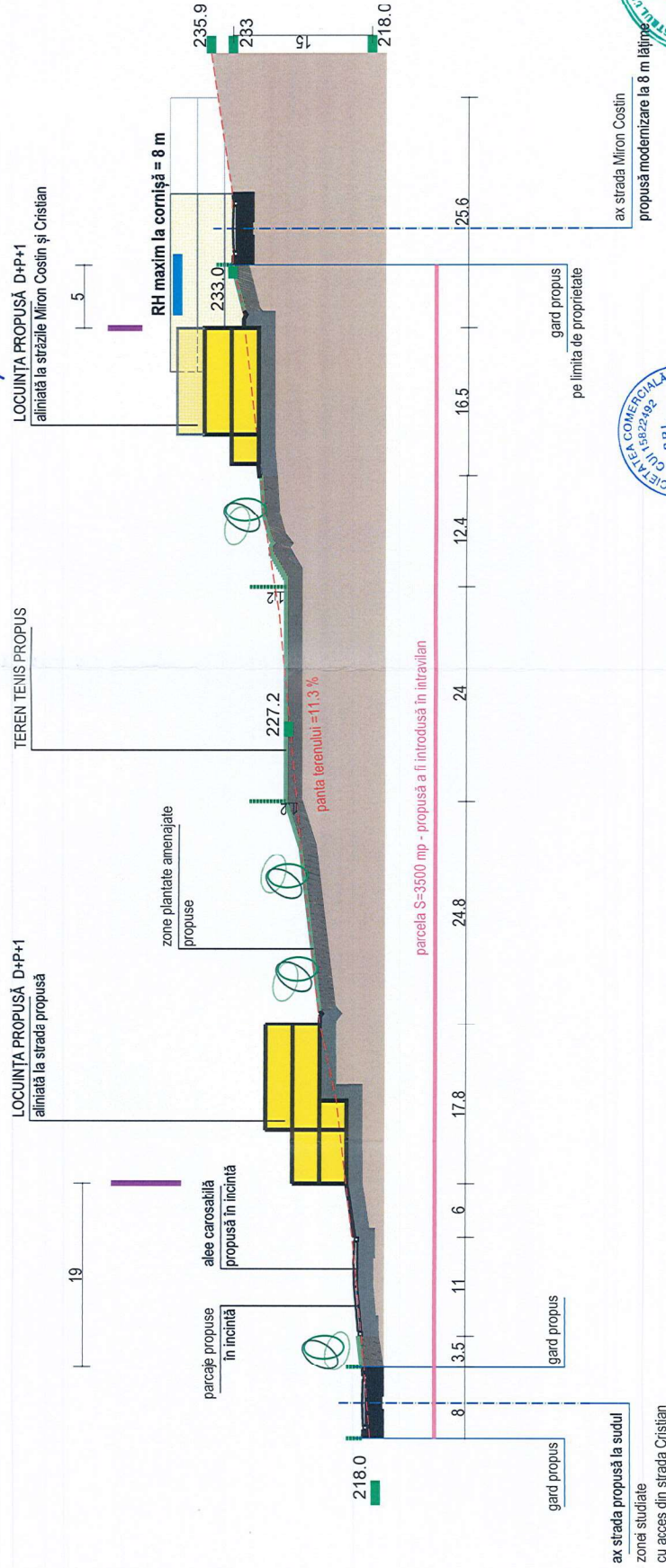


PROIECTAREA, CONSTRUCTIILE, ORGANISMUL SI AMENAJAREA TERENTULUI	STUDIUM SRL	ELABORARE PLUZ "introducerea teren in intravilan pentru construire bouriști individuale" în Baia Mare, str: Miron Costin I nr. 100, Baia Mare, județul Maramureș, România. Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai Beneficiar.	602 / 2019
SEF PROIECT	Arh. Strebelt Lavinia	INȚIATOR: Iacob Vladimir Mihai	HCL
PROIECTANT	Arh. Strebelt Lavinia	SCALA: 1 : 200	
INTOCMIT		DATA: 2020	
REDACTAT	Teh. Strebelt Wolf	PROIECTANT: Strebelt Lavinia	PLANAS NR. 3b2

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Viza spre înscădarea
Anexa la HCL nr. 108/2020
Arhitect Șef
W. P. 2020.09.20

SUD

NORD

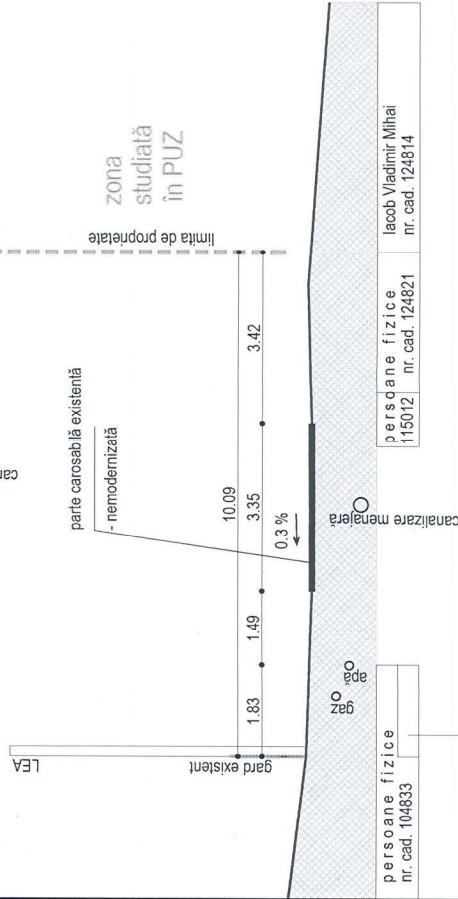
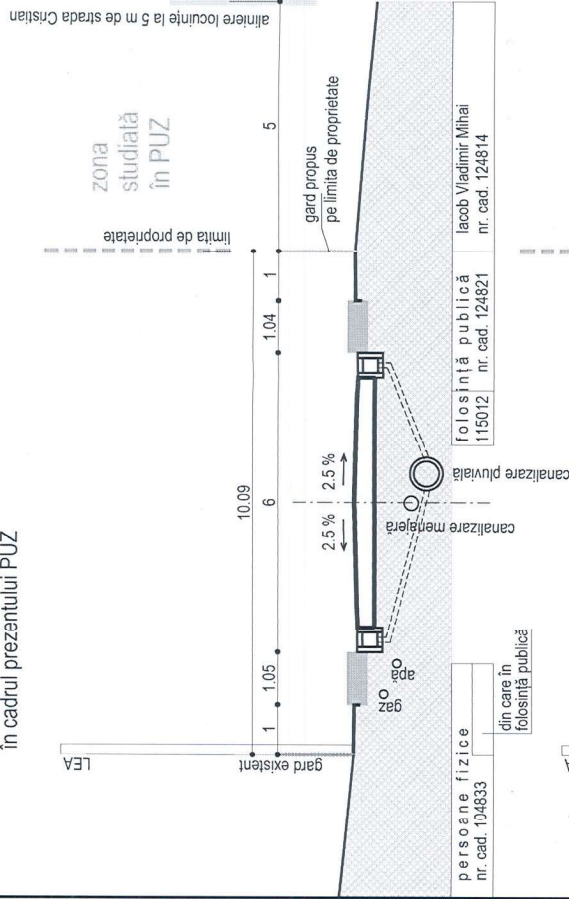


STUDIU SRL		DENUMIRE PROIECTULUI		PROIECT NR.	
PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII URBANISTICE ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI		ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr.		602 / 2019	
AUL nr. 2241185/2023 BAIA MARE		Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		HCL	
SEF PROIECT	Arh. Strebeli Lavinia	SCARA	1 : 500	INTEGRATOR: Iacob Vladimir Mihai	PLANSĂ NR. 3b1
PROIECTAT	Arh. Strebeli Lavinia	DATA	2020	BAIA MARE	
INTOCMIT	Teh. Strebeli Wolf	DENUMIRE PLANȘI			
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	Profil longitudinal (parcela 3500 mp) nord - sud I-I schematic			

Reprezentare modernizare strada Cristian

- în scopul stabilirii alinierii locuinței față de stradă

în cadrul prezentului PUZ



Situația existentă - strada Cristian

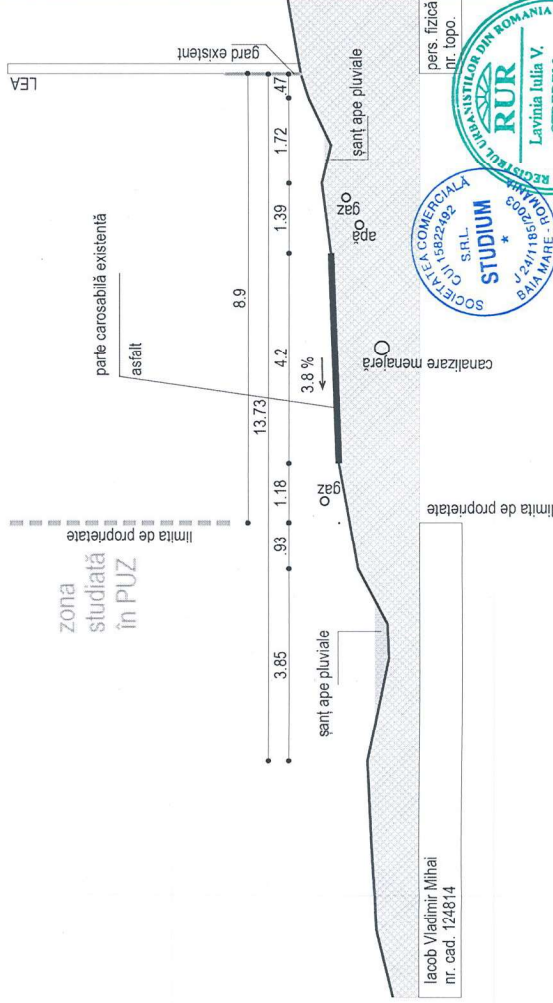
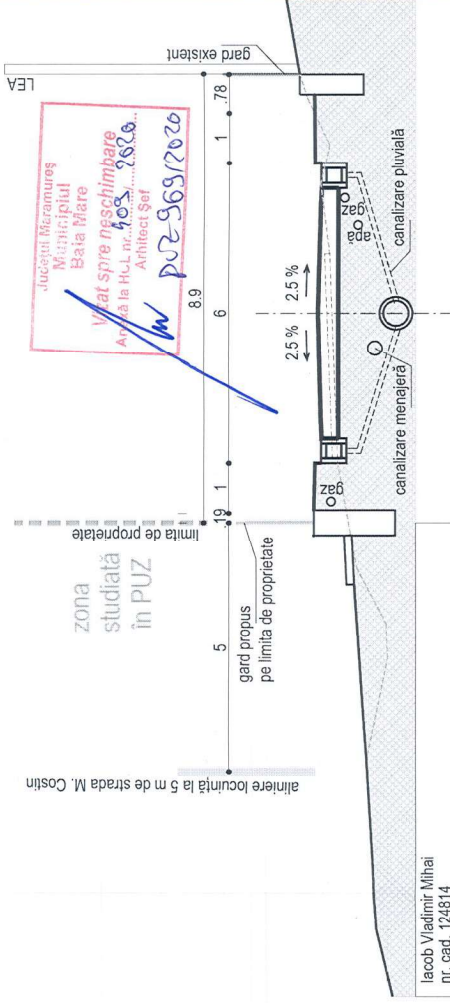
Notă:

În zona în care este realizat profilul B, distanța dintre limita de proprietate a inițiatorului și gardul proprietății opuse, este mai mare decât lățimea reglementată a străzii M. Costin.

Reprezentare modernizare strada Miron Costin

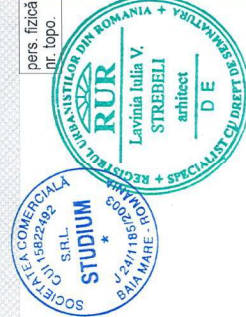
- conform reglementărilor PUZ aprobat în anul 2018 și

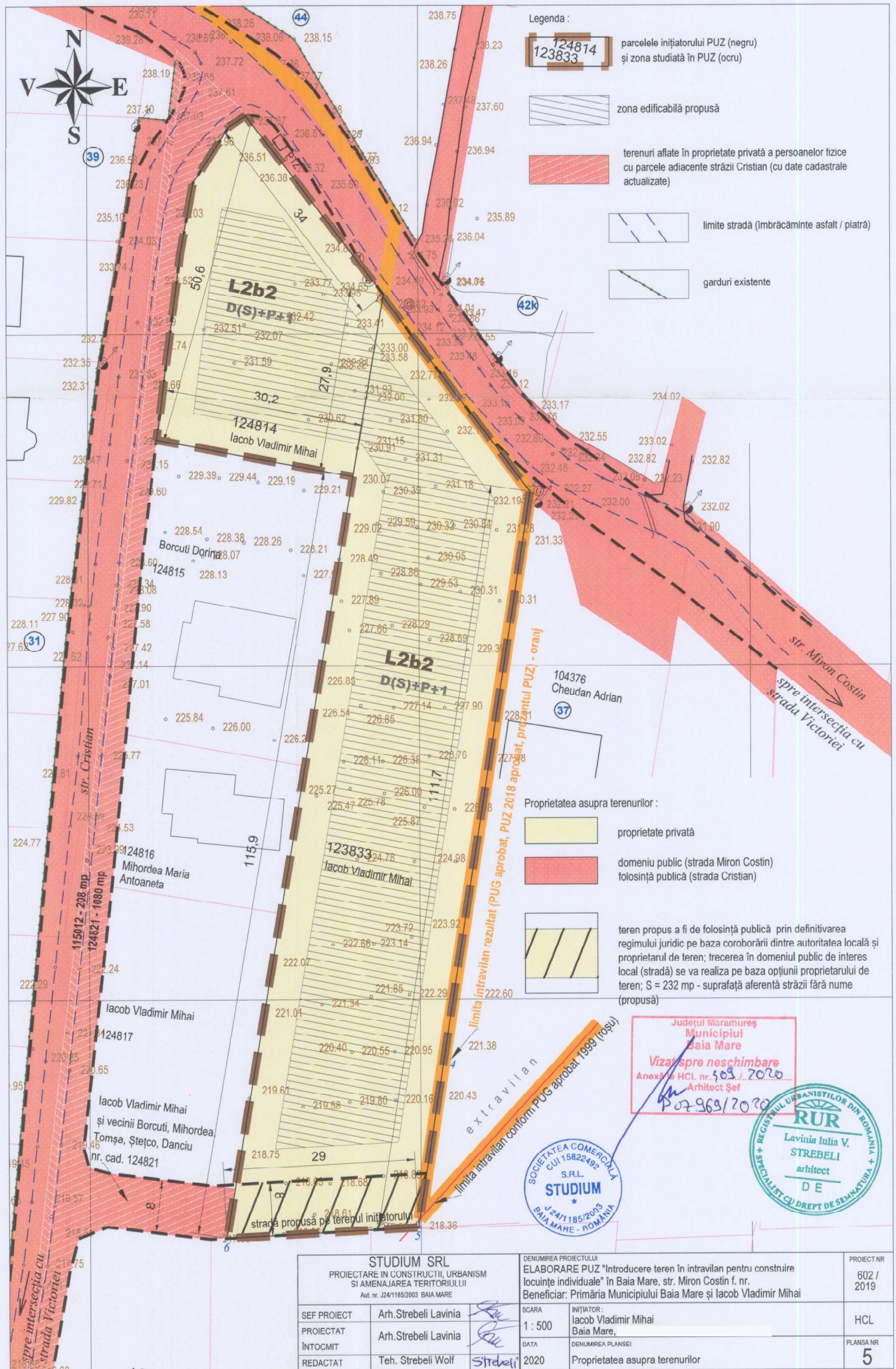
menținute în prezentul PUZ în scopul stabilirii alinierii locuinței față de stradă

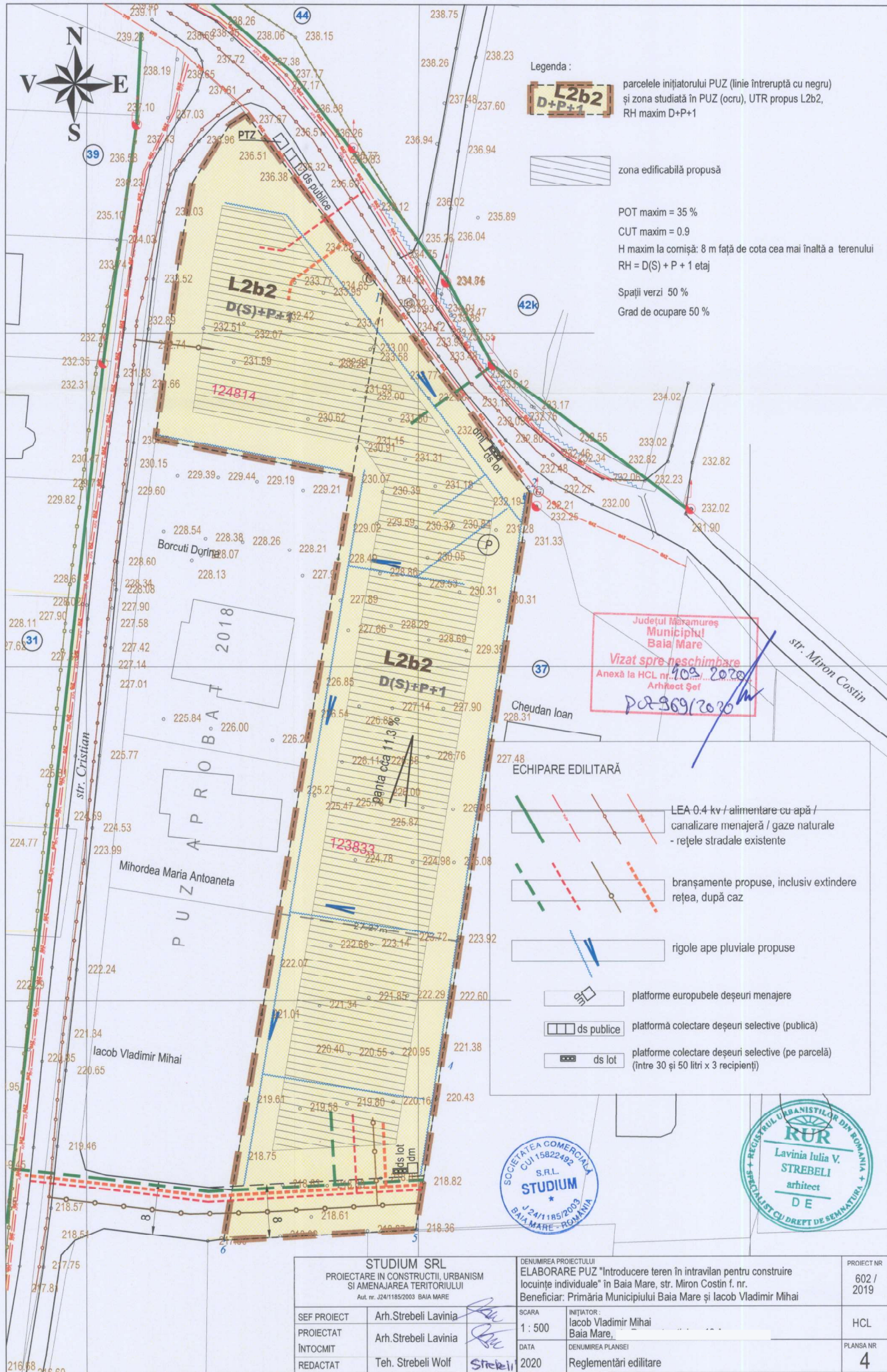


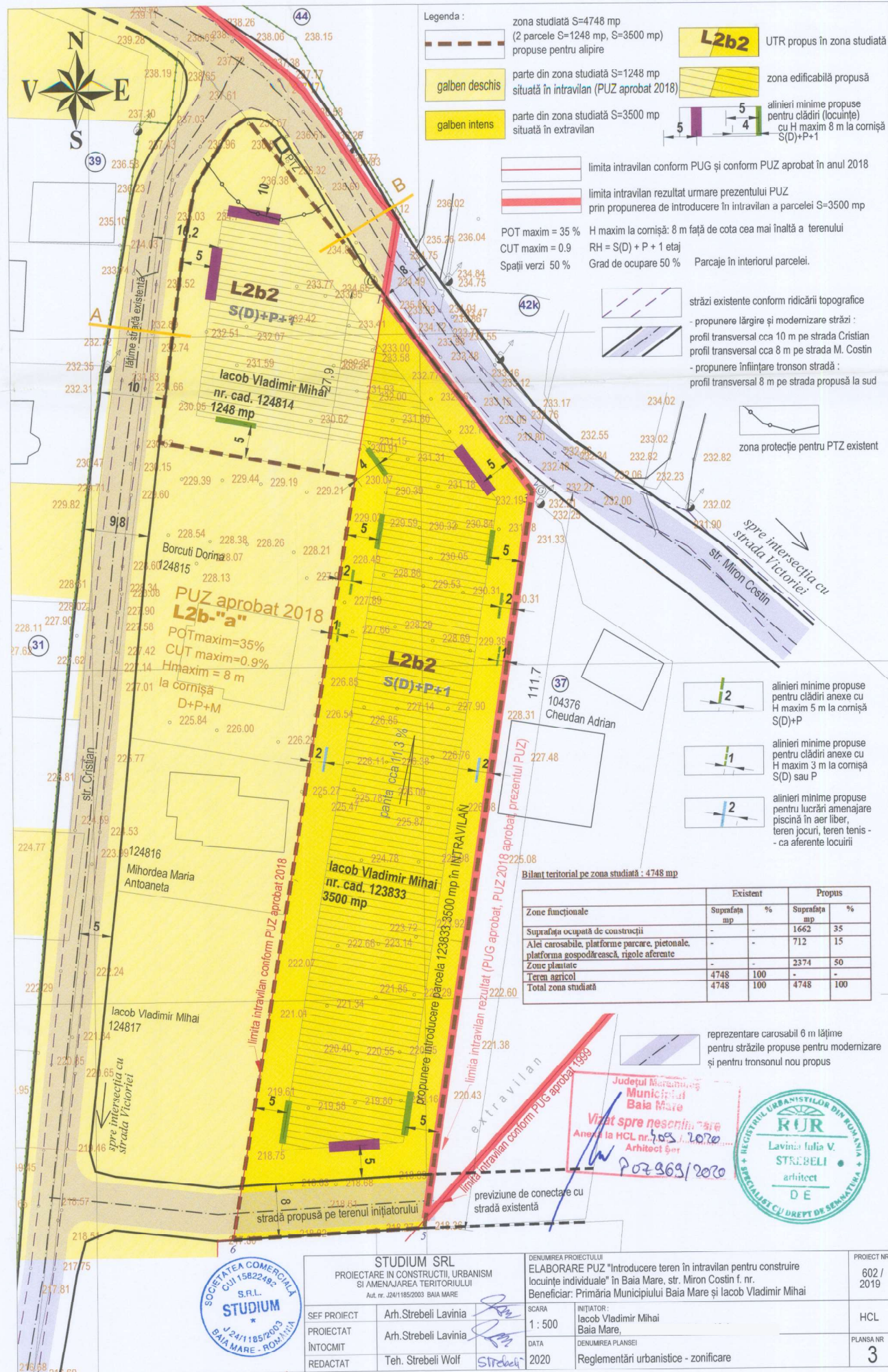
Situația existentă - strada Miron Costin

PROIECT NR. 602 / 2019		PROIECT NR. 602 / 2019	
ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai	
SEF PROIECT	Arh. Stiebeli Lavinia	SCARA	1:500
PROIECTAT	Arh. Stiebeli Lavinia	DATA	2020
INTOCMIT	Teh. Stiebeli Wolf	DENUMIREA PLANȘII	Profilul străzi (existente și propuse)
REDACTAT	Stiebeli	PLANȘA NR.	3a









STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax: 0362 / 804602; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 602 / 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afertent elabortării documentației :

Elaborare Plan urbanistic zonal

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

în Baia Mare, str. Miron Costin nr. F.N.

Caracterul zonei :

Se propune :

- atribuirea UTR L2b2 pentru parcela S=3500 mp propusă a fi introdusă în intravilan :
CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT
- modificarea UTR L2b-a (SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM 4 APARTAMENTE, D+P+M CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE) prevăzută în PUZ aprobat cu HCL nr. 369 / 2018, în UTR L2b2 pentru parcela S=1248 mp:
CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT



REGLEMENTĂRI PENTRU L2b2

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- locuințe individuale, cu regim de construire izolat în condițiile și cu încadrarea STRICTĂ în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ;
- clădiri anexe cu funcțiune de depozitare pentru funcțiunea de locuire sau de hobby
- amenajări pentru recreere, mobilier de grădină, teren de tenis sau teren pentru jocuri, piscină în corpul clădirii locuinței sau în aer liber – considerate ca aferente locuirii, fără posibilitate de a deveni de folosință publică prin închiriere, concesiune (pe termen scurt sau lung); folosința p u b l i c ă a acestor amenajări pentru recreere ar schimba UTR propus L2b2 – zonă de construcții de locuințe, într/un UTR pentru spații verzi, sport – ceea ce nu prevede prezentul PUZ

Studiul geotehnic de la faza PUZ va fi detaliat la faza DTAC.

În situația în care studiul geotehnic la faza DTAC va recomanda soluții tehnice care conduc la costuri ridicate pentru amenajarea unui teren de tenis amplasat pe direcția generală N-S (conform normelor), se admite, la propunerea beneficiarului, ca amplasarea terenului de tenis să se realizeze pe direcția E-V.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

Nu este cazul.

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale
- Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus
- 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

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se admite alipirea parcelelor de teren existente și dezlipirea în alte două parcele în scopul deservirii celor două unități de locuit propuse.

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 750 mp.

Accesul la parcele se va asigura din:

- drum public direct (strada Miron Costin)
- stradă aflată în proprietate privată cu o lățime de minimum 8.0 m (strada Cristian și strada laterală nou propusă în partea sudică)
- servitute de trecere legal constituită cu o lățime minimă de 5 m pentru maximum 2 parcele (în cazul delimitării unor parcele în frontul al doilea față de străzile existente sau față de tronsonul de stradă propus în partea sudică a zonei)

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 5 m
- în cazul străzii propuse în partea sudică a zonei studiate, clădirea se va retrage la minimum 5 m față de strada propusă cu profilul transversal de 8 m

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Alinierile se referă la parcela care rezultă din alipirea celor două parcele.

- clădirile cu funcțiune de **locuință** cu regimul de înălțime maxim admis de S(D)+P+1, cu RH maxim la cornișă de 8 m, se vor retrage cu minimum 5 m față de limitele laterale;
- în punctul topografic comun al celor două parcele care fac parte din zona studiată (situat în partea sudică a parcelei S=1248 mp), clădirea (cu funcțiune de locuință) se va retrage cu minimum 4 m față de acesta;
- clădirile cu funcțiune de **anexă** a locuinței cu regim de înălțime maxim de S(D)+P, cu RH maxim la cornișă de 5 m, se vor retrage cu minimum 2 m față de limitele laterale
- clădirile cu funcțiune de **anexă** cu regim de înălțime maxim de S(D) sau P, cu RH maxim la cornișă de 3 m, se vor retrage cu minimum 1 m față de limitele laterale
- în cazul reparcelării și a rezultării unei parcele cu limită posterioară, clădirea de locuit cu RH maxim la cornișă de 8 m, se va retrage cu minimum 5 m; clădirile anexe cu RH maxim la cornișă de 5 m - respectiv 3 m, se vor retrage cu minimum 2 m – respectiv 1 m
- piscină, teren de tenis, teren de jocuri – se vor retrage cu minimum 2 m față de limitele de proprietate

Aliniere garduri :

- pe limita de proprietate (spre străzile Miron Costin și Cristian)
- la minimum 4 m față de axul străzii nou propuse în partea sudică a zonei studiate



Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 6 m (clădiri cu S(D)+P+1) și de minimum 3 m la clădiri S(D) și S(D)+P

Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil din :
- - - drum public direct (strada Miron Costin)
- - - stradă aflată în proprietate privată (strada Cristian cu o lățime de cca 10 m și strada laterală nou propusă în partea sudică cu o lățime de 8 m)
- servitute de trecere legal constituită cu o lățime minimă de 5 m pentru maximum 2 parcele (în cazul delimitării unor parcele în frontul al doilea față de străzile existente sau față de tronsonul de stradă propus în partea sudică a zonei)

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe alea carosabilă;
- numărul de garaje / parcaje pe fiecare parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:
- - - 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
- - - 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp
- - - 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp
- - - la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

S(D) + P + 1, RH maxim la cornișă : 8 m față de cota cea mai înaltă a terenului

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- se recomandă o arhitectură modernă echilibrată: corpuri principale, corpuri secundare, articulații între corpuri, forme rectangulare dispuse în sit cu preluarea formei amplasamentului, terase acoperite și descoperite, logii, balcoane
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; acoperișurile vor fi de tip terasă sau șarpantă în una, două sau patru ape; înclinația pantelor va fi în concordanță cu materialul de învelitoare utilizat;
- recomandări pentru materiale de finisaj:
- - soclu: placaj piatră naturală fâțuită montată fără rosturi
- - pereți: tencuieli compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm (compoziție chimică; tencuială siliconică); pereți cu finisaj lemn (exemplu: pin termotratat);
- - învelitori: tablă fâțuită / țiglă de tablă / țiglă ceramică – aspect mat; polycarbonat pentru terase, piscine
- - tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic cu aspect de lemn
- - parapete balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă / plăci acrilice transparente / panouri șipci lemn termotratat similar finisaj pereți
- - cromatica: se vor respecta prevederile Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare architectural, chromatic și esthetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare – Anexa nr. 5: Paleta de culori pentru zona cartierelor cu locuințe individuale majoritare: tonuri și nuanțe de culor de fond în gamele: alb, crem, ocră, gri-bej, olive; se pot aplica accente în procent de 20 % din suprafața de fond;
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor / anexelor

Art. 12. Condiții de echipare edilitară



- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- toate bransamentele pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau înspre valea existentă la sudul zonei studiate
- condiții de neutralizare a deșeurilor:
 - - - gunoiul menajer va fi colectat pe fiecare lot (în europubele) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor.
 - - - deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor.
 - - - amplasamentul platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014, va fi asigurat în vecinătatea porții de intrare în incintă
 - - - în prezentul PUZ este figurată în Planșa Reglementări edilitare, o platformă publică de colectare selectivă a deșeurilor menajere cu 3 recipiente de cca 80 l fiecare, în vecinătatea postului de transformare existent, pe strada M. Costin; această prevedere nu face parte din reglementările prezentului PUZ; Serviciul de specialitate din municipiul Baia Mare va analiza această propunere, în funcție de programul propriu de gestionare a deșeurilor;



Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului
- se recomandă plantații care să îndeplinească și rolul de stabilizare a terenului – pe baza prevederilor din studiul geotehnic care va fi elaborat la faza DTAC

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2.20 m și de minimum 1.80 m; se recomandă o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- se recomandă ca gardurile dintre proprietăți să respecte modul de construire al gardurilor spre stradă; se admit porțiuni cu panouri opace cu lungimi de maximum 15 m care să alterneze cu panouri transparente dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului
POT maxim 35 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului
CUT maxim : 0.9 mp Adc / mp teren

Șef proiect,

Arhitect
Strebeli Lavinia



