

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. 169/2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE UTR ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ZONĂ MIXTĂ, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Petőfi Sándor, nr. 28, inițiator: Furnea Iulian

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 29 MAI 2020**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 198/2020;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 198/2020;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, nr. 47606 din 09.01.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE UTR ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ZONĂ MIXTĂ, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Petőfi Sándor, nr. 28, identificat prin numărul cadastral 101516, inițiator: Furnea Iulian, proiect nr. K59 din 2019, elaborator: SC KUBO INVESTMENT SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh. Dorin Ștefan;
- Solicitarea domnului Furnea Iulian, cu domiciliul în Baia Mare, strada Victoriei, înregistrată sub nr. 47606 din 11.12.2019.

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 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. 38 din 14.11.2019;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE UTR ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ZONĂ MIXTĂ, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Petőfi Sándor, nr. 28;
- Constatarea îndeplinirii procedurii prevăzute de Legea nr. 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;
- 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 SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE UTR ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ZONĂ MIXTĂ, Generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Petőfi Sándor, nr. 28, identificat prin numărul cadastral 101516, inițiator: Furnea Iulian, proiect nr. K59 din 2019, elaborator: SC KUBO INVESTMENT SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh. Dorin Ștefan, 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;
 - Furnea Iulian, Baia Mare, strada Victorie,
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Mureșan Ileana
Președinte de ședință

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

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	13
Impotrivă	3
Abțineri	3

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE UTR IN ZONA DE
LOCUINTE SI ZONA MIXTA

LEGENDA

S.teren studiat = 20340mp
S.teren care a generat PUZ = 9696mp

LIMITE

- limita studiu PUZ
- limita teren care a generat PUZ
- limita UTR (unitati teritoriale referinta)

UTILIZARI/ZONE FUNCTIONALE

- L1b - Subzona locuinte individuale de tip semirural
- L2b - Subzona locuinte individuale cu regim izolat de construire
- A1b - Arabil, pasunat, cultura vitei de vie si a pomilor fructiferi
- V6 - Paduri de agrement

ACCESURI/CIRCULATII

- Strada Petofi Sandor
- Alei asfaltate, de incalzire

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

L1b - subzona locuinte individuale in regim de construire izolat P, P+M

POT = 20%

CUT = 0.2 Hmax = P

CUT = 0.3 Hmax = P+M

L2b - locuinte individuale in regim de construire izolat P, P+I

POT = 20%

CUT = 0.3 Hmax = P

CUT = 0.6 Hmax = P+I

A1b - zona activitati agro-industriale; subzona terenului arabil, pasunat, cultura vitei de vie si a pomilor fructiferi

POT = 50%

CUT = 10mc/mp

V6 - paduri de agrement



Verificator / expert	Numar	Scara	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
PROIECTANT GENERAL: KUBO INVESTMENTS sat Gresi, comuna Gresi, nr. 348, jud. Mehedinti Tel: 0744 820 603 C.U.I. 27980794	240872011	Scara: 1:1000	Kubo	Beneficiar: FURNEA IULIAN, FURNEA LOREDANA, DINCA ANDREI
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Titlu proiectului:
SIF PROIECT	arh. Dorin Stefan	arh. Dorin Stefan	1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE FUNCTIUNE UTR IN ZONA DE LOCUINTE SI ZONA MIXTA
PROIECTAT	arh. Dorin Stefan	arh. Dorin Stefan	Data:	Amplasament: str. Petofi Sandor, nr. 18, Baza Măre, Mehedinti
DESEINAT	arh. stag. Sasaran Petra	arh. stag. Sasaran Petra	08.2019	A1 PLAN SITUATIE EXISTENTA
				Planşa nr. A1



LEGENDA
S. teren studiat = 20340m² 16.5.2020
S. teren care a generat PUZ = 9696m² 16.5.2020

S.teren studiat = 20340mp
S.teren care a generat PUZ = 9690mp

- - limita studiu PUZ
- - limita parcela care a generat PUZ
- - limita zona edificabila

- - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- - Terenuri proprietate publica
- - Drumuri private nou propuse
- - Accesuri

Zona locuinte si zona mixta
 $POT_{max} = 40\%$
 $CUT_{max} = 1.6$
 $RH_{max} = D+P+3+pod \text{ mansardat}$

Este permisa realizarea demisolurilor si mansardelor cu conditia respectarii inaltimii maxime admise si a legislatiei in vigoare referitoare la clasificarea mansardelor si demisolurilor.



Verificator / export	Numele	Carinta	Referat / Experiza Nr. / Data	
PROIECTANT GENERAL: KUBO INVESTMENTS Strada Grădina Găsi, nr. 348, Jud. Maramureș Tel:0744 820 603 C.U.I. 27986794			Beneficiar: FURNEA IULIAN, FURNEA LOREDANA, DINCA ANDREI	Proiect nr.: K59/2019
SPECIFICATIE NUME			Titlul proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE FUNCTIUNE UTR IN ZONA DE LOCUINTE SI ZONA MIXTA Amplasament: sat Petrot Săndor, nr. 16, Băia Mare, Maramureș	Faza: PUZ
SEF PROIECT srlr. Dorin Stefan				Planşa nr. A3
PROIECTAT srlr. Dorin Stefan				
DESEINAT srlr. stăg. Saşaran Petra			PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI SI CIRCULATIA TERENURILOR	

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE FUNCTIUNE UTR IN ZONA DE LOCUINTE SI ZONA MIXTA

LEGENDA

S.teren studiat = 20340mp

S.teren care a generat PUZ = 9696mp

- LIMITE
- limita intravilan
 - limita studiu PUZ
 - limita teren care a generat PUZ
 - limita UTR (unitati teritoriale referinta)
 - limita zona edificabila

UTILIZARI/ZONE FUNCTIONALE

- Zona locuinte si zona mixta
- V6 - Paduri de agrement
- ACCESURI/CIRCULATII
- Strada Petofi Sandor
- Drum de incinta acces auto
- Acces incinta

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona locuinte si zona mixta

POtmax = 40%

CUTmax = 1.6

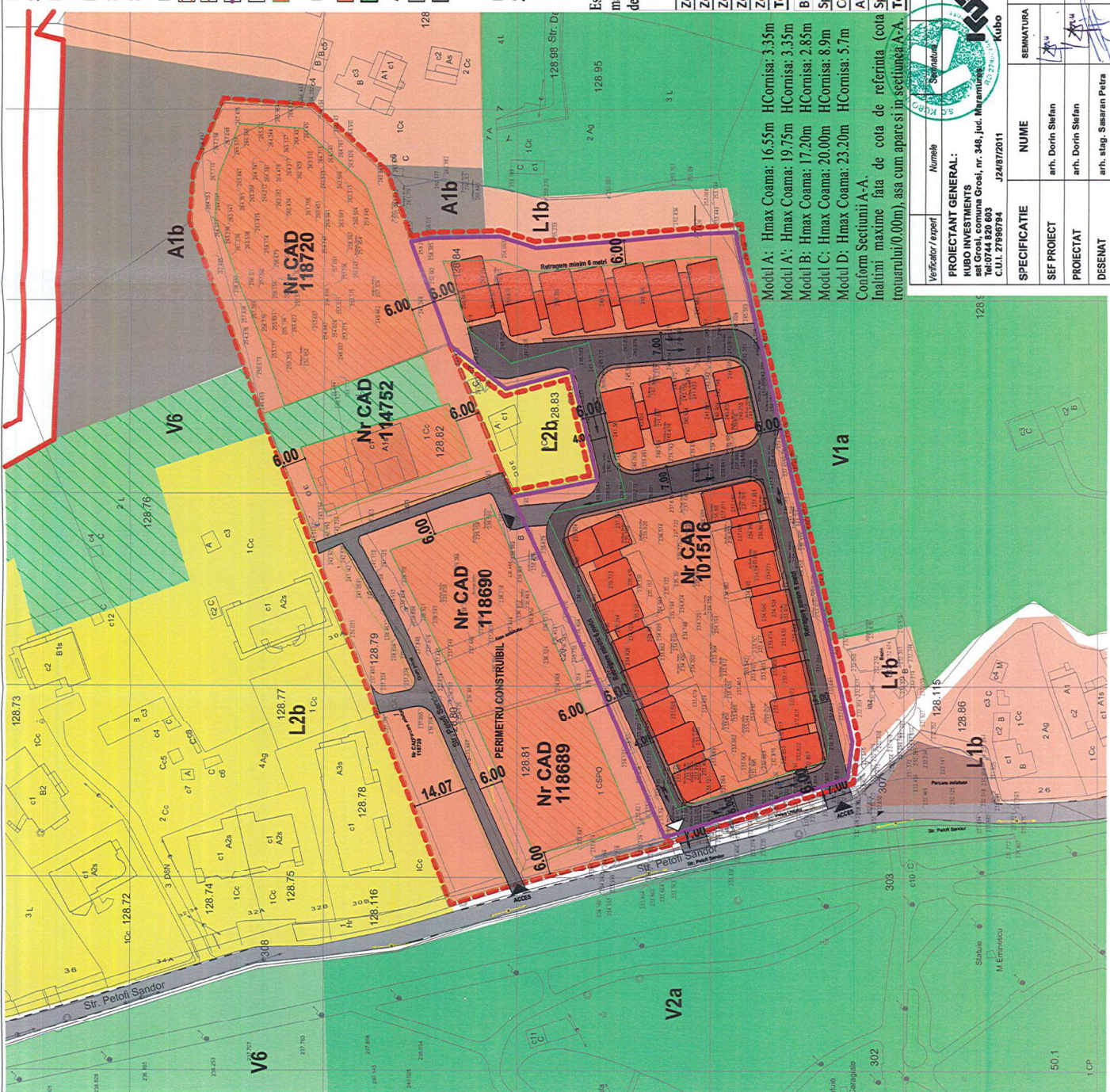
RHmax = D+P+3+pod mansardat

Este permisa realizarea demisolurilor si mansardelor cu conditia respectarii inaltimei maxime admise si a legislatiei in vigoare referitoare la clasificarea mansardelor si demisolurilor.

BILANT TERITORIAL	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona L1b	5.690.00	27.97%	0.00	0.00%
Zona L2b	9.362.00	46.03%	0.00	0.00%
Zona A1b	3.080.00	15.14%	0.00	0.00%
Zona V6	2.208.00	10.86%	551.21	2.79%
Zona locuinte si zona mixta	0.00	0.00%	19.788.79	97.29%
Total suprafata studiata	20.340.00	100.00%	20.340.00	100.00%

BILANT TERITORIAL	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Specificare	198.00	2.04%	3.878.00	40.00%
Constructii	1.970.63	20.32%	2.909.00	30.00%
Alai carosabile si pietonale	7.527.37	77.63%	2.909.00	30.00%
Spatiu verde	9.696.00	100.00%	9.696.00	100.00%
Total suprafata studiata	9.696.00	100.00%	9.696.00	100.00%

Verificator / expert	Numele	Corintia	Referat / Experienta Nr. / Data
PROIECTANT GENERAL:	KUBO INVESTMENTS		
SEF PROIECT	arh. Dorin Stefan	SEMANATURA	Beneficiar: FURNEA IULIAN, FURNEA LOREDANA, DINCA ANDREI
PROIECTAT	arh. Dorin Stefan	Scara: 1:1000	Titlul proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE FUNCTIUNE UTR IN ZONA DE LOCUINTE SI ZONA MIXTA
DENAT	arh. drag. Smaranda Petre	Data: 08.2019	Amplasament: str. Petofi Sandor, nr. 18, Bala Mare, Maramures
			PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA
			Proiect nr.: K59/2019
			Faza: PUZ
			Plansa nr. A2



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE FUNCTIUNE UTR IN ZONA DE LOCUINTE SI ZONA MIXTA

LEGENDA

S.teren studiat = 20340mp

S.teren care a generat PUZ = 9696mp

LIMITE

- limita studiu PUZ
- limita teren care a generat PUZ
- limita UTR (unitati teritoriale referinta)
- limita zona edificabila

UTILIZARI/ZONE FUNCTIONALE

- Zona locuinte si zona mixta

ECHIPARE EDILITARA

- Retea de alimentare cu apa - existent
- Retea de canalizare a ape uzate - existent
- Retea electrica - existent
- Retea gaz - existent
- Retea de alimentare cu apa - propus
- Retea de canalizare a ape uzate - propus
- Retea electrica - propus
- Retea gaz - propus

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona locuinte si zona mixta

POTmax = 40%

CUTmax = 1.6

RHmax = D+P+3+pod mansardat 202.916 / 10.08.20

Modul A: Hmax Coama: 16.55m HCornisa: 3.35m

Modul A': Hmax Coama: 19.75m HCornisa: 3.35m

Modul B: Hmax Coama: 17.20m HCornisa: 2.85m

Modul C: Hmax Coama: 20.00m HCornisa: 8.9m

Modul D: Hmax Coama: 23.20m HCornisa: 5.7m

Conform Sectiunii A-A.

Este permisa realizarea demisolurilor si mansardelor cu conditia respectarii inaltimii maxime admisa si a legislatiei in vigoare referitoare la clasificarea mansardelor si demisolurilor.

nota: retele edilitare propuse doar pe parcela care a generat PUZ

Verificator / expert	Numele	Semnatura	Cerinta
PROIECTANT GENERAL: KUBO INVESTMENTS sat Grosi, comuna Grosi, nr. 346, Jud. Maramures Tel: 0744 820 003 C.U.I. 27990784			
PROIECTANT DETALIAT: KUBO J2487/2011			
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	SCARA:
SF PROIECT	arh. Dorin Stefan		1:1000
PROIECTAT	arh. Dorin Stefan		Data:
DSEINAT	arh. stag. Stasara Petra		08.2019

128.93



Stabile
M. Ennrescu

303

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.



Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului : PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE UTR IN ZONA DE
LOCUINTE SI ZONA MIXTA

Amplasament: str. Petofi Sandor, mun. Baia Mare, judetul Maramures

Beneficiar: FURNEA IULIAN, FURNEA LOREDANA, DINCA
ANDREI

Proiectant general: SC. KUBO INVESTMENTS. SRL
Arh. Stag. Sasaran Petra

Poiectant de specialitate: Arh. Urb. Dorin Stefan

Data elaborarii: 2019

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **PUZ pentru Schimbare de funcțiune UTR în zona de locuințe și zona mixtă** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **PUZ pentru Schimbare de funcțiune UTR în zona de locuințe și zona mixtă** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **PUZ pentru Schimbare de functiune UTR in zona de locuinte si zona mixta** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ pentru **Schimbare de functiune UTR in zona de locuinte si zona mixta** au stat, în principal:

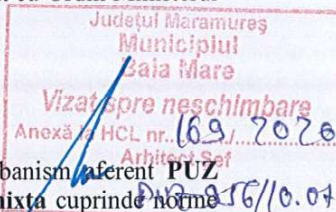
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței.
- Planuri cadastrale

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ pentru Schimbare de funcțiune UTR în zona de locuințe și zona mixtă** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.



1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc două zona funcționale, ce corespund a două unități teritoriale de referință. Se propune reglementarea zonei prin două unitati teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

Zona de locuințe și zona mixtă - subzonă unde locuirea este dominantă, dar vor putea fi admise și funcțiuni administrative, culturale, și servicii, care nu constituie factor de poluare în zona și nu vor genera trafic.

Zona spațiilor plantate – V6 subzona paduri de agrement

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se propune reglementarea zonei prin două unitati teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate, după cum urmează:

Zona de locuinte si zona mixta - subzonă unde locuirea este dominantă, dar vor putea fi admise si funcțiuni administrative, culturale, si servicii, care nu constituie factor de poluare in zona si nu vor genera trafic.

Indicatori propuși:

POT - 40%

CUT- 1.6

RH max = D+P+3+Pod mansardat

H max la cornisa- 14 metri



Dat fiind ca locuintele vor fi realizate din module pe piloti la demisol si cuplate la cate o scara, asezate pe panta terenului amenajat (panta strazilor interioare va fi de max. 8%), inaltimele maxime si la cornisa, diferiteiate pe module sunt urmatoarele:

Modul A: Hmax coama: 16.55m HCornisa: 3.35m

Modul A': Hmax coama: 19.75m HCornisa: 3.35m (mentionam ca modulul A' este o varianta local a modului A general, fiind un pod suprainaltat in care s-a amenajat un Jacuzzi si mica terasa)

Modul B: Hmax coama: 17.20m HCornisa: 2.85m

Modul C: Hmax coama: 20.00m HCornisa: 8.9m

Modul D: Hmax coama: 23.20m HCornisa: 5.7m (mentionam ca modulele D sunt ingropate fata de linia pamantului existent cu 2 nivele, astfel inaltimea de 23.2 m ar fi doar de 17 metri in raport cu linia pamantului existent).

Inaltimea maxima la coama se ia in raport cu cota trotuarului, asa cum apare specificat si in plansa Sectiune A-A. Astfel cota 0.00m de referinta este cea a trotuarului.

Zona spatiilor plantate – V6 subzona paduri de agrement

I. ZONA DE LOCUINTE SI ZONA MIXTA

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală și colectivă;
- Unități rezidențiale colective cu regim de înălțime maxim P+3;
- Funcțiuni de tip hotelier;
- Funcțiuni culturale, administrative, servicii
- Spații de joacă pentru copii;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Parcaje lasol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, moped și biciclete dacă deservesc o funcțiune existentă pe parcelă;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice.

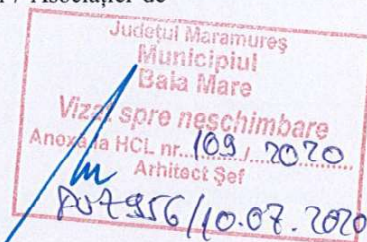


ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe semi – colective, doar pe parcele mai mari de 500 mp ca suprafață. Excepție fac parcelele cu construcții de locuințe semi - colective existente;
- Sedii ale unor companii din domeniile științifice, servicii și birouri, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a., care nu utilizează materii prime sau utilaje pentru desfășurarea activității cu condiția să asigure un număr de locuri de parcare suficient pentru desfășurarea activității, conform reglementărilor locale. Excepție fac construcțiile existente la elaborării prezentei documentații până la momentul schimbării funcțiunii sau a demolării;
- Parcaje supra-etajate cu condiția încadrării într-o volumetrie și arhitectură similare ansamblului construit;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală cu condiția asigurării unui spațiu pentru aprovizionare în afara domeniului public;
- Spații de alimentație publică cu condiția asigurării unui număr de spații de parcare suficient, în funcție de mărimea spațiului, conform normativelor în vigoare și a asigurării unui spațiu pentru aprovizionare în afara domeniului public;
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Spații de colectare și preselecție a deșeurilor aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 10 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejuririle vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit sau a locului;
- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Depozitare comercială;
- Comerț en-gros;
- Comerț cu amănuntul cu raza mare de servire (tip hipermarket);
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.



**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,
FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

- au o suprafață minimă de 500 mp;
- dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 15 m.

În cazul în care se dorește supraedificarea unor imobile existente, acolo unde suprafața terenului nu este mai mare sau egală cu 500 mp și frontul la stradă nu are 15 m, acestea vor fi posibile doar cu condiția asigurării necesarului de parcaje la nivelul lotului, sau conform cu dispozițiile legislației locale în vigoare. Dacă nu respectă condițiile enunțate anterior, parcelele libere pot deveni construibile doar prin operațiuni de alipire. Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- au o suprafață minimă de 500 mp;
- dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de separație a domeniului public față de proprietatea privată. Față de aliniamentul vestic dinspre strada Petofi Sandor, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, construcțiile se vor retrage cu minim 6 metri și nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, pentru a asigura un spațiu suficient fluxurilor de circulație.

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

Se permite construirea în regim cuplat sau izolat. Față de limitele laterale se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6 metri. Față de limita posterioară se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea fațadei către latura posterioară, dar nu mai puțin de 6 metri.





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

În cazul edificării mai multor construcții pe aceeași parcelă, între acestea se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, însă nu mai puțin de 3 metri. În cazul în care față de clădirea / clădirile de la stradă se amplasează și alte clădiri în interiorul parcelei, acestea pot fi orientate diferit față de orientarea clădirii principale.

Este permisă amplasarea anexelor și a garajelor pe limitele laterale și/sau posterioare cu următoarele condiții:

- înălțimea acestora să nu depășească 2,2 metri la limita de proprietate;
- scurgerea apelor de pe învelitoare să nu se facă pe proprietatea învecinată;
- pe laturile construcției situate spre proprietatea vecină să nu existe ferestre sau goluri de lumină.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

Ieșirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

În cazul edificării locuințelor colective se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru construcțiile de locuințe nou propuse, se va asigura un număr de locuri de parcare care să asigure parcare pentru locuitori (minim 1 loc de parcare pe apartament și 20% în plus pentru vizitatori).

Pentru alte funcțiuni, vor fi prevăzute spații de parcare în conformitate cu regulamentele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime D+P+3+Pod mansardat, Hmax= 14m la cornisa, Hmax coama = 23.20.

- Este permisă realizarea demisolurilor și a mansardelor cu condiția respectării înălțimii maxime admise și a legislației în vigoare referitoare la clasificarea mansardelor și demisolurilor.

Locuințele vor fi realizate din module cuplate la câte o scară, așezate pe panta terenului amenajat (panta strazilor interioare va fi de max. 8%).





Înălțimile maxime la coama și la cornisa, diferențiate pe module sunt următoarele:

- Modul A: Hmax coama: 16.55m HCornisa: 3.35m
- Modul A': Hmax coama: 19.75m HCornisa: 3.35m
- Modul B: Hmax coama: 17.20m HCornisa: 2.85m
- Modul C: Hmax coama: 20.00m HCornisa: 8.9m
- Modul D: Hmax coama: 23.20m HCornisa: 5.7m (menționăm ca modulele D sunt îngropate față de linia pamantului existent cu 2 niveluri, astfel înălțimea de 23.2m ar fi doar de 17 metri în raport cu linia pamantului existent).

Înălțimea maximă la coama se ia în raport cu cota trotuarului, așa cum apare specificat și în planșa Secțiune A-A. Astfel cota 0.00m de referință este cea a trotuarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita paștile arhitecturale. Se va urmări o relaționare cât mai bună a volumelor nou propuse cu cadrul natural. De altfel, propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în fîrde sau alte locuri astfel încât să nu fie vizibil de la nivelul trecătorilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Este interzisă scurgerea apei rezultate din procesul de condensare al aparatelor de aer condiționat direct pe fațadă sau în spațiul perimetral construcției.





Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru construcțiile cu funcțiuni de locuire, se va asigura o suprafață de spațiu verde echivalentă cu 2mp/ cap locuitor. Pentru alte funcțiuni, se va asigura o suprafață suficientă de spațiu verde cu rol ambiental pentru a îmbunătăți imaginea vizuală a noii dezvoltări, în conformitate cu Anexa 6 din RGU. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisageră utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei. Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire. Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 40%

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

C.U.T. maxim: 1.6 ACD/mp.teren



Grosi – 348, Maramureș • CUI: RO 279 967 94 • J24/87/2011 • 0744 820 603
office@kuboinvestments.com • www.kuboinvestments.com

**II. V - ZONA SPATIILOR PLANTATE****V6 - paduri de agrement**

conform P.U.G.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 6 - conform legilor si normelor in vigoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V 6 - se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie deminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V 6 - se interzice realizarea caselor de vacanta in afara perimetrelor (subzona B2) stabilite prin regulament

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

V 6 - conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;





**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE
PE ACEEASI PARCELA**

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



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

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

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



Întocmit,

arh. urb. Dorin Stefan

arh. stag. Petra Sasaran



Grosi - 348, Maramureș • CUI: RO 279 967 94 • J24/87/2011 • 0744 820 603
office@kuboinvestments.com • www.kuboinvestments.com

