

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.338/2023

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal " Modificare funcțiune din UTR V6 în zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Arinului, nr. 57A, inițiatori:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ, MIERCURI,
20 SEPTEMBRIE 2023**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către domnul Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.378/2023;
- Referatul de aprobare al domnului Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.378/2023;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 7585 din 21.02.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic " Modificare funcțiune din UTR V6 în zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Arinului, nr. 57A, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 130048 Baia Mare cu nr. CAD 130048. Proiect nr. 432a din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Florescu Oksana, inițiatori;
- Solicitarea doamnei cu domiciliul în municipiul Baia Mare, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr. 7585/17.02.2023.

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. 2/ 06.02.2023;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z " Modificare funcțiune din UTR V6 în zonă de locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Arinului, nr. 57A, 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, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al 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, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “ Modificare funcțiune din UTR V6 în zonă de locuințe”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Arinului, nr. 57A județul Maramureș, identificat prin CF nr.130048 Baia Mare cu nr. CAD 1130048 si Proiect nr. 432a din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Florescu Oksana, inițiatori: , 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;
 - Domnul Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef; —
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Pîrvu Ionuț Rareș
Președinte de ședință

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

Total consilieri	23	
Prezenți	21	
Pentru	21	
Impotrivă		
Abțineri		

Anexa 1 la HCL 388/2023



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro



Nr. 54816/ 06.02.2023

Ca urmare a cererii adresate de u domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, înregistrată la nr 54816 din 22.12.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 28.12.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2 din 06.02.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Modificare funcțiune din UTR V6 în zonă de locuințe**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Arinului, nr. 57 A., județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. FLORESCU OKSANA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P. U .Z. este situat în intravilanul municipiului Baia Mare fiind învecinat la Nord cu un drum de acces, la Vest cu teren proprietate la Est cu str. Arinului și la Sud cu teren proprietate a domnului

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin CF nr.130048 Baia Mare cu nr. CAD 130048, proprietari 716 mp

Suprafața totală a zonei studiate este de 716 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extrasului de carte funciară.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare

UTR- V6- subzona spațiilor plantate- păduri de agrement

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Categoria de folosință conform CF: curți construcții

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR- L2 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

b) Indicatori urbanistici propuși:

- Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35 %



• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,9 %

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=50%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 50%

• **Regim de înălțime maxim propus**

- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- Înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

• **Utilizări admise**

-locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

• **Utilizări admise cu condiționări :**

- clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foișor, barbeque, etc;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesii libere;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp

• **Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări :

- funcțiuni comerciale și 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 autovehicule 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;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

• **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

• **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri



• **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- retragerea față de limita vestică 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 2,0m pentru clădiri cu înălțime Parter și 3,0 metri pentru clădiri cu înălțime P+1-P+2.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară- sudică- a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

• **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

• **Circulații și accese :**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime

• **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

• **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

• **Aspectul exterior al clădirilor :**

- sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.



Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare se vor alege cu respectarea "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.

- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

• Condiții de echipare edilitară

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

- toate noile branșamente 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;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

• Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp;

• Împrejurimi

Împrejurirea terenurilor va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G.

Față de aliniament se vor realiza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,60 cm soclu opac, dublate eventual de gard viu.

Împrejuririle dintre proprietăți pot fi și opace, de maxim 2,2 m înălțime

PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.12.2022 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.



Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 444 din 20.04.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Director Executiv Direcția Urbanism
Ing. Urb. Jur. **Mirela Ionce**

Anexa 2 la HCL 338/2023



Legenda:

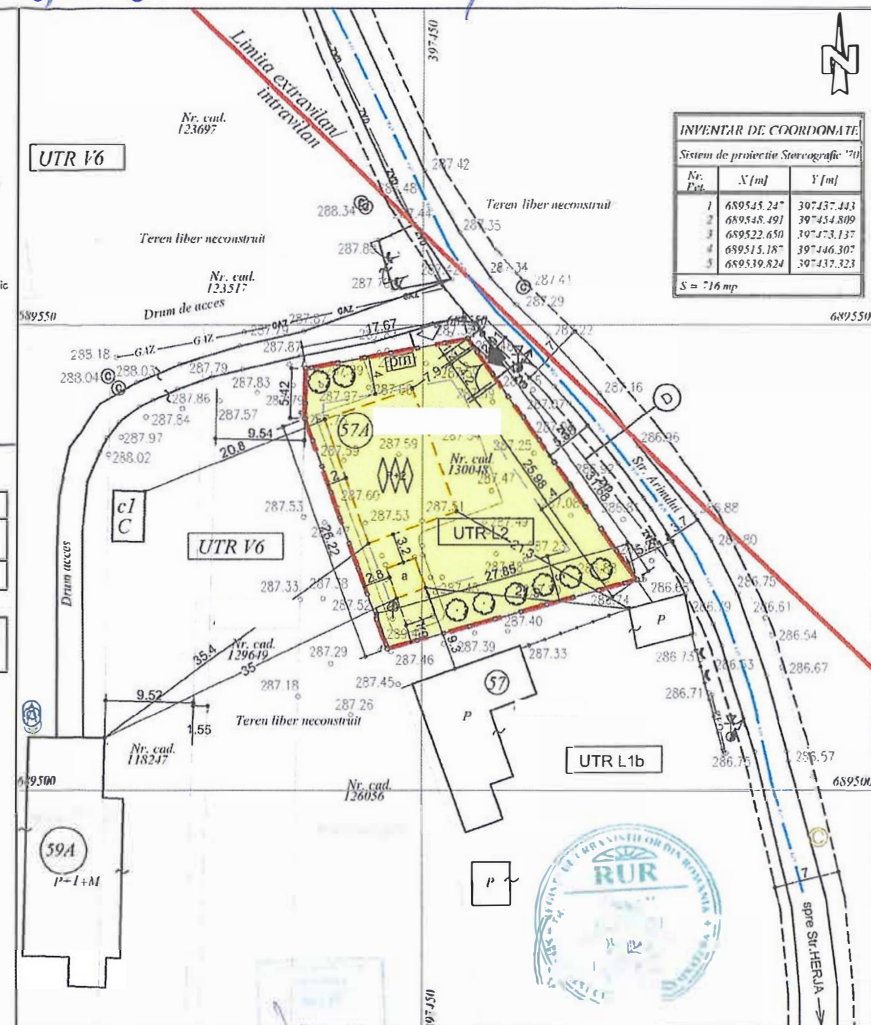
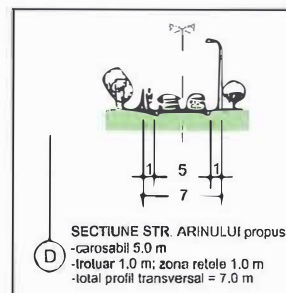
- Limita intravilan
- Limita zonei studiate si reglementata
- Limita proprietate
- Construcții existente
- Limita zonei edificabile propuse
- Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- U.T.R. PROPUȘ - L.2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2
- Regim de înălțime maxim propus
- Împrejurire existentă
- P, P+1+M
- Regim de înălțime existent
- Acces existent în incintă
- Vananta de acces din str. Arinului-drum public
- Acces propus în clădire
- Gard plasa sarma
- Conducă gaz
- Rețea subterană apă
- Stalp curent și lampă
- Acces
- Comin
- Copac
- Platformă menajeră

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren afil în proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 130048 716 mp
2	TOTAL	716 mp

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAXIM = 35%, CUT MAXIM = 0.9,
GO MAXIM = 50%, ZV = 50 %



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție: Stereografic '70

Nr. Pkt.	X [m]	Y [m]
1	689545.24	307437.443
2	689545.491	307434.809
3	689522.650	307433.137
4	689515.187	307446.307
5	689539.624	307437.323

S = 716 mp

Județul Mamaia
Municipalitatea
Zona de studiu
2 06.02.2023

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	Birou individual de arhitectură OXANA A. CROCIU nr. de înregistrare în S.S. 00131			432a/2021
Specificatie	Nume	Semnatura		
Proiectat urb.	Ash.Oksana Florescu			
Proiectat arb.	Ash.Oksana N. Crociu			
Desenat				
				ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE DIN U.T.R. V6 ÎN ZONĂ DE LOCUIŢE Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maraia
				REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AL P.U.G.

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE DIN U.T.R. V6
ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: **Baia Mare, Str. ARINULUI, nr. 57A, Jud. Maramureș**

Inițiatori:

din Baia Mare
, Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

UTR L2 – ZONĂ DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- zona L2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de sud-est a localității Baia Mare.

Suprafața totală a zonei studiate este de 716 mp.

Caracterul zonei limitrofe: ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare construite în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foișor, barbeque, etc;

-locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesii libere;

-echipamente tehnico-edilitare;

-accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.

-servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.



A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și 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 autovehicule 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;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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 CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- retragerea față de limita vestică 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 2,0m pentru clădiri cu înălțime Parter și 3,0 metri pentru clădiri cu înălțime P+1-P+2.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară- sudică- a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.



A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

-sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare se vor alege cu respectarea "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.

- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.



- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente 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;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenurilor va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G.

Față de aliniament se vor realiza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,60 cm soclu opac, dublate eventual de gard viu.

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi și opace, de maxim 2,2 m înălțime.

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

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 0,9

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 50%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 50%

ÎNTOCMIT:

arh. Oksana FLORESCU

arh. Oxana N. CRĂCIUN



- Legenda:**
- Limita intravilan
 - Limita zonei studiate si reglementate
 - Limita proprietate
 - Constructii existente
 - Limita zonei edificabile propuse
 - Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
 - UTR L2** U.T.R. PROPUS - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2
 - Regim de inaltime maxim propus
 - Imprejmuire existenta
 - P, P+1+M Regim de inaltime existent
 - Acces existent in incinta
 - Varianta de acces din str Arinului-drum public
 - Acces propus in cladire
 - Gard plasa sarma
 - Acces
 - Camin
 - Stalp curent si lampadar
 - Platforma menajera

RETELE EXISTENTE:

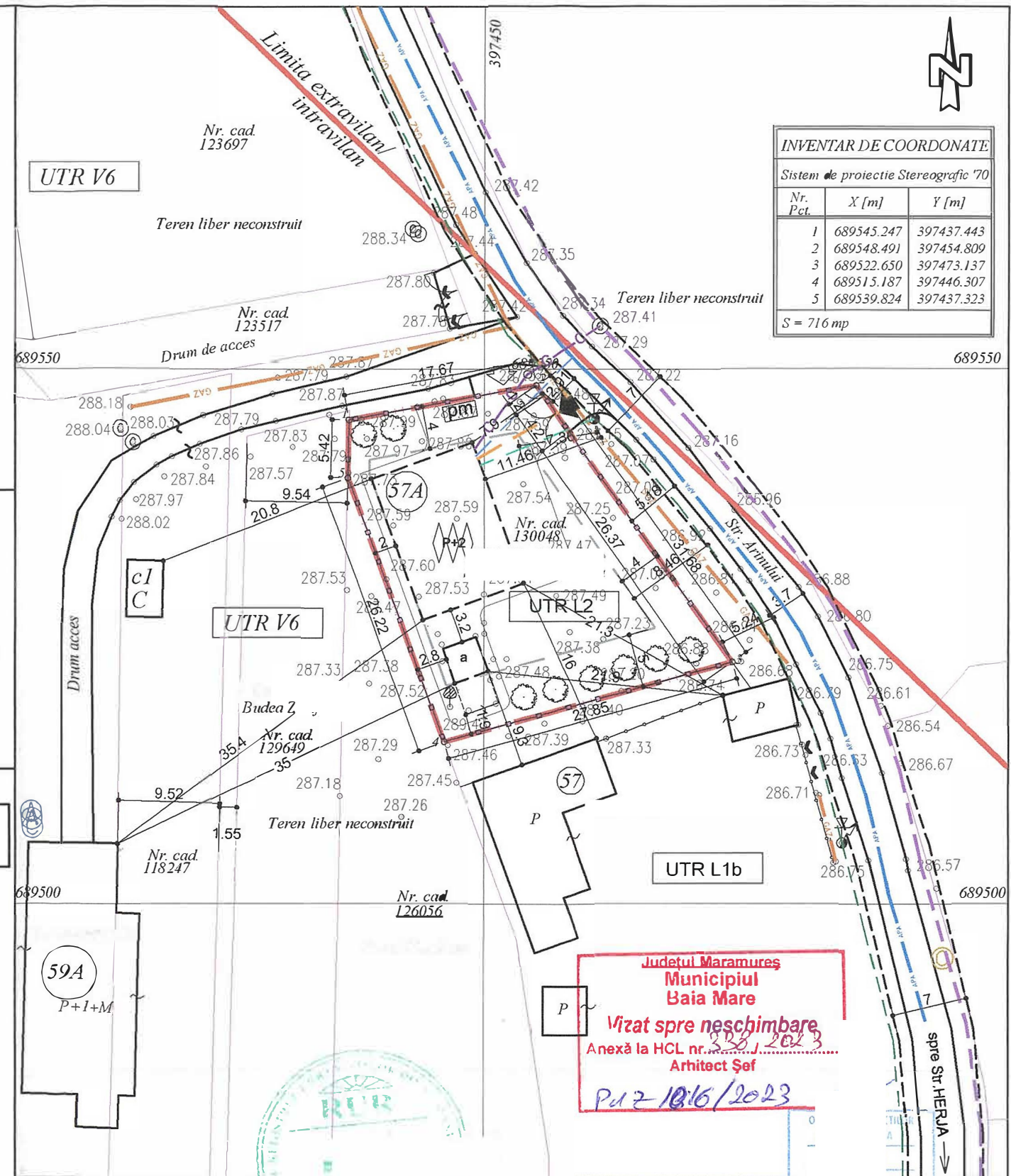
- APA Retea subterana apa
- Retea canalizare
- GAZ Retea gaz
- Retea energie electrica - LEA 0,4 Kv

BRANSAMENTE PROPUSE:

- Retea energie electrica - LES 0,4 Kv
- Retea gaz
- Retea apa potabila
- Retea canalizare

INDICI PROPUSE DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAXIM = 35%, CUT MAXIM = 0.9,
GO MAXIM = 50%, ZV = 50 %



Birou individual
De arhitectură
OXANA N. CRACIU
Baia Mare
C.I.F. 21132094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
				Initiatori:	432a/2021
				Loc. Baia Mare, Str. Victoriei nr. 69/4, Jud. Maramureș	
Specificatie	Nume			Titlu proiect:	faza.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE	P.U.Z.
Proiectat arh.				FUNCȚIUNE DIN U.T.R. V6 ÎN ZONĂ DE	
Desenat				LOCUIȚE	
				Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramureș	pl.nr.
				Titlu plansa:	A05
				REGLEMENTARI EDILITARE	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

scara 1:5000



Judetul: Maramures

Orasul: Baia Mare

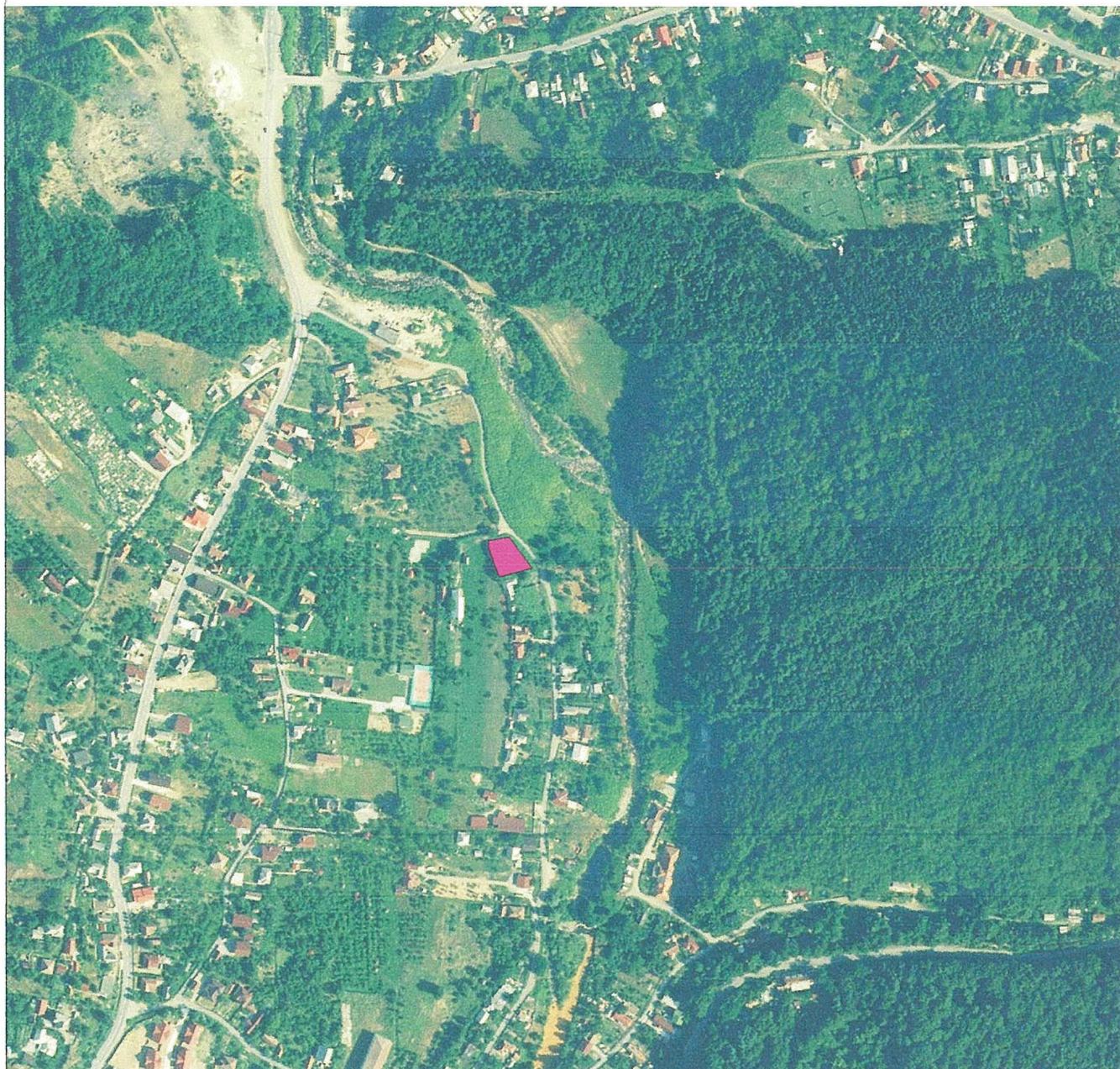
Comuna:

Satul:

Nr. cadastral: 130048

Judetul Maramures
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. din
Azabella
Mihaela Morth
Semnat digital de Azabella
Mihaela Morth
Data: 2022.04.20 09:12:48
+03'00'

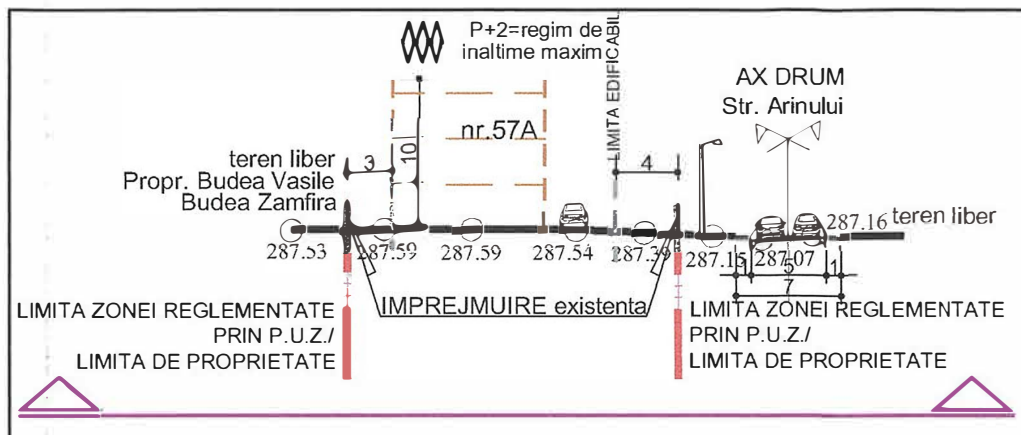
jud. Maramures



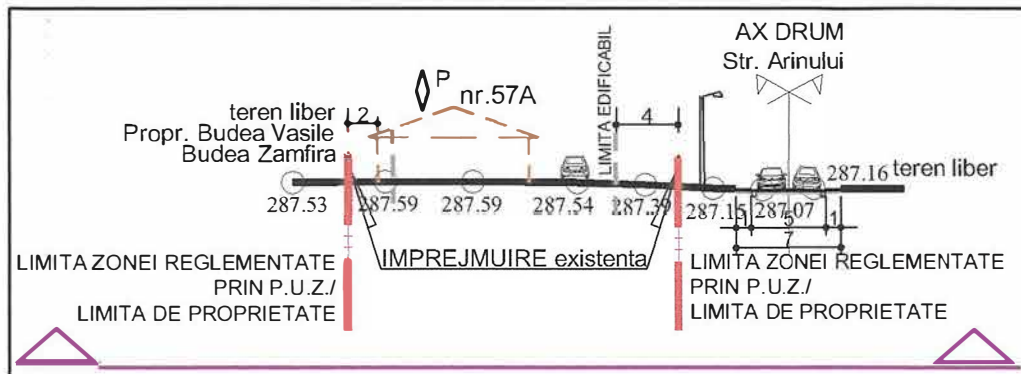
Judetul Maramures
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 330/2023
Arhitect Sef
PUZ 1016 / 1902

Semnatura si stampila
(persoana autorizata)
ing. Iuga Vasile Radu
aut. seria. MM nr. 237

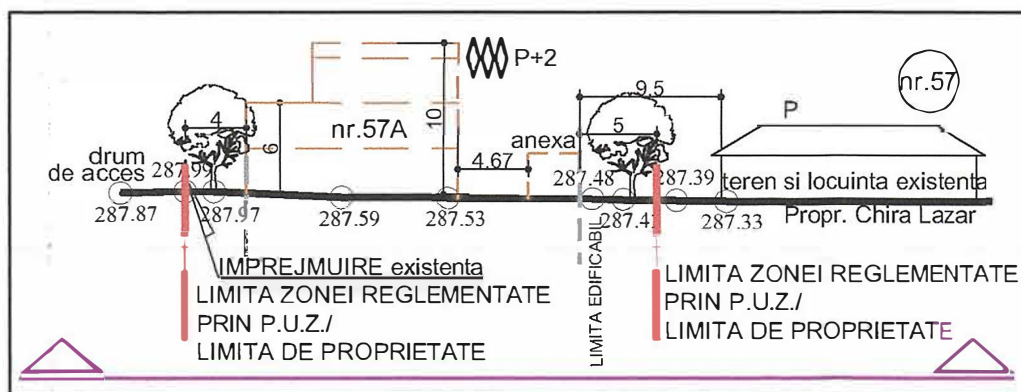
Vasile-
Radu Iuga
Semnat digital de
Vasile-Radu Iuga
Data: 2021.08.11
10:40:01 +03'00'



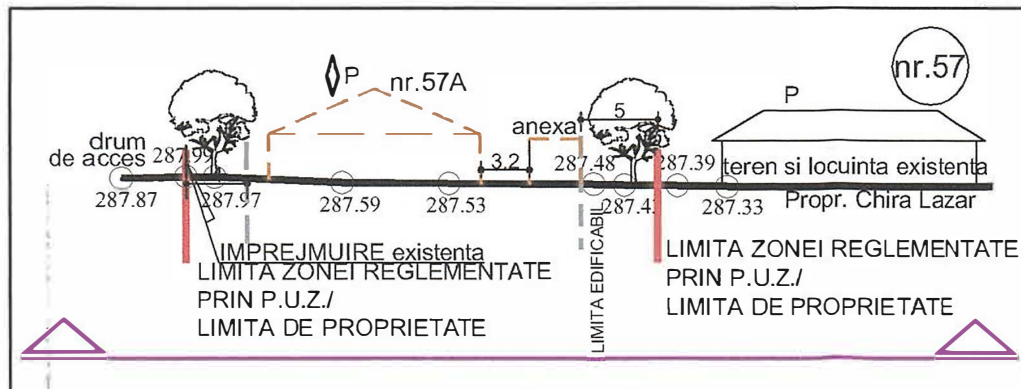
SECTIUNE A-A SCARA 1:500 - PROPUNERE DE MOBILARE -H MAXIM- P+2



SECTIUNE A-A SCARA 1:500 - PROPUNERE DE MOBILARE CASA PARTER



SECTIUNE B-B SCARA 1:500 - PROPUNERE DE MOBILARE -H MAXIM- P+2



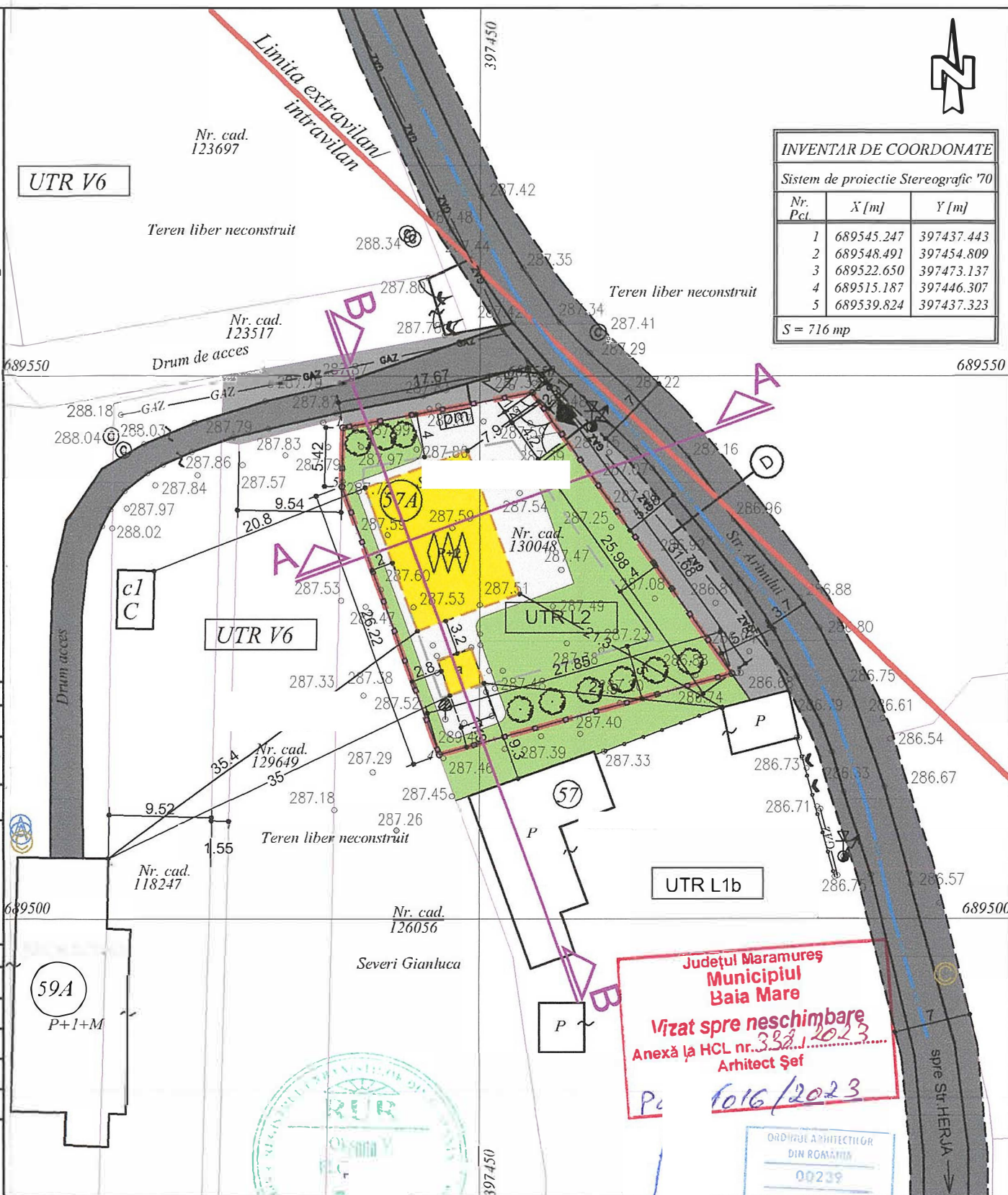
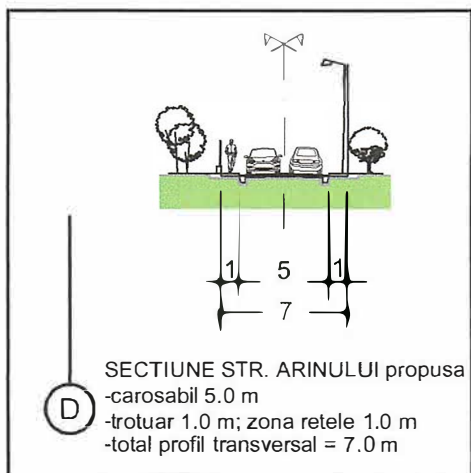
SECTIUNE B-B SCARA 1:500 - PROPUNERE DE MOBILARE CASA PARTER

- Legenda:**
- Limita intravilan
 - Limita zonei studiate si reglementate
 - Limita proprietate
 - Constructii existente
 - Limita zonei edificabile propuse
 - Posibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
 - Zona de locuire si functiuni complementare
 - Platforme, trotuare, parcaje in incinta
 - Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, acostament
 - Propunere gabarit largit al strazii Arinului - 7,0 m
 - Zone verzi
- UTR L2** U.T.R. PROPUS - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2
- Regim de inaltime maxim propus**
- Imprejmuire existenta
 - P, P+1+M Regim de inaltime existent
 - Acces existent in incinta
 - Varianta de acces din str Arinului-drum public
 - Acces propus in cladire
 - Gard plasa sarma
 - -GAZ- Conducta gaz
 - -APA- Retea subterana apa
 - Stalp curent si lampadar
 - Tuia
 - Acces
 - Camin
 - Platforma menajera

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 130048	716 mp
2	TOTAL		716 mp

INDICI PROPUSE DE OCUPARE A TERENULUI
 POT MAXIM = 35%, CUT MAXIM = 0.9,
 GO MAXIM = 50%, ZV = 50 %

BILANT TERITORIAL -EXEMPLIFICARE DE MOBILARE			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	151	21
2	Spatii verzi amenajate in incinta	365	51
3	Circulatie pietonala/platforme in incinta	200	28
4	TOTAL suprafata studiata	716	100



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie Stereografic '70		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	689545.247	397437.443
2	689548.491	397454.809
3	689522.650	397473.137
4	689515.187	397446.307
5	689539.824	397437.323
S = 716 mp		

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
OXANA N. CRACIUN arhitect				Initiator: Loc. Baia Mare, Str. Victoriei nr. 69/4, Jud. Maramures Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramures Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE DIN U.T.R. V6 IN ZONA DE LOCUINTE Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE DE MOBILARE
Specificatie	Nume			pr. nr. 432a/2021
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			faza. P.U.Z.
Proiectat arh.				pl.nr. A04
Desenat				

- Legenda:
- Limita intravilan
 - Limita zonei studiate si reglementate
 - Limita proprietate
 - Constructii existente
 - Limita zonei edificabile propuse
 - Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- UTR L2 U.T.R. PROPUS - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2
- Regim de inaltime maxim propus
- Imprejmuire existenta
- P, P+1+M Regim de inaltime existent
- Acces existent in incinta
- Varianta de acces din str Arinului-drum public
- Acces propus in cladire
- Gard plasa sarma
- Conducta gaz
- Retea subterana apa
- Stalp curent si lampadar
- Acces Camin

TIPUL DE PROPRIETATE/
CIRCULATIA TERENURILOR:

PROPRIETATE PRIVATA

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A
PERSONELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROPRIETATE PUBLICA

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA
DE INTERES LOCAL

CIRCULATIA TERENURILOR

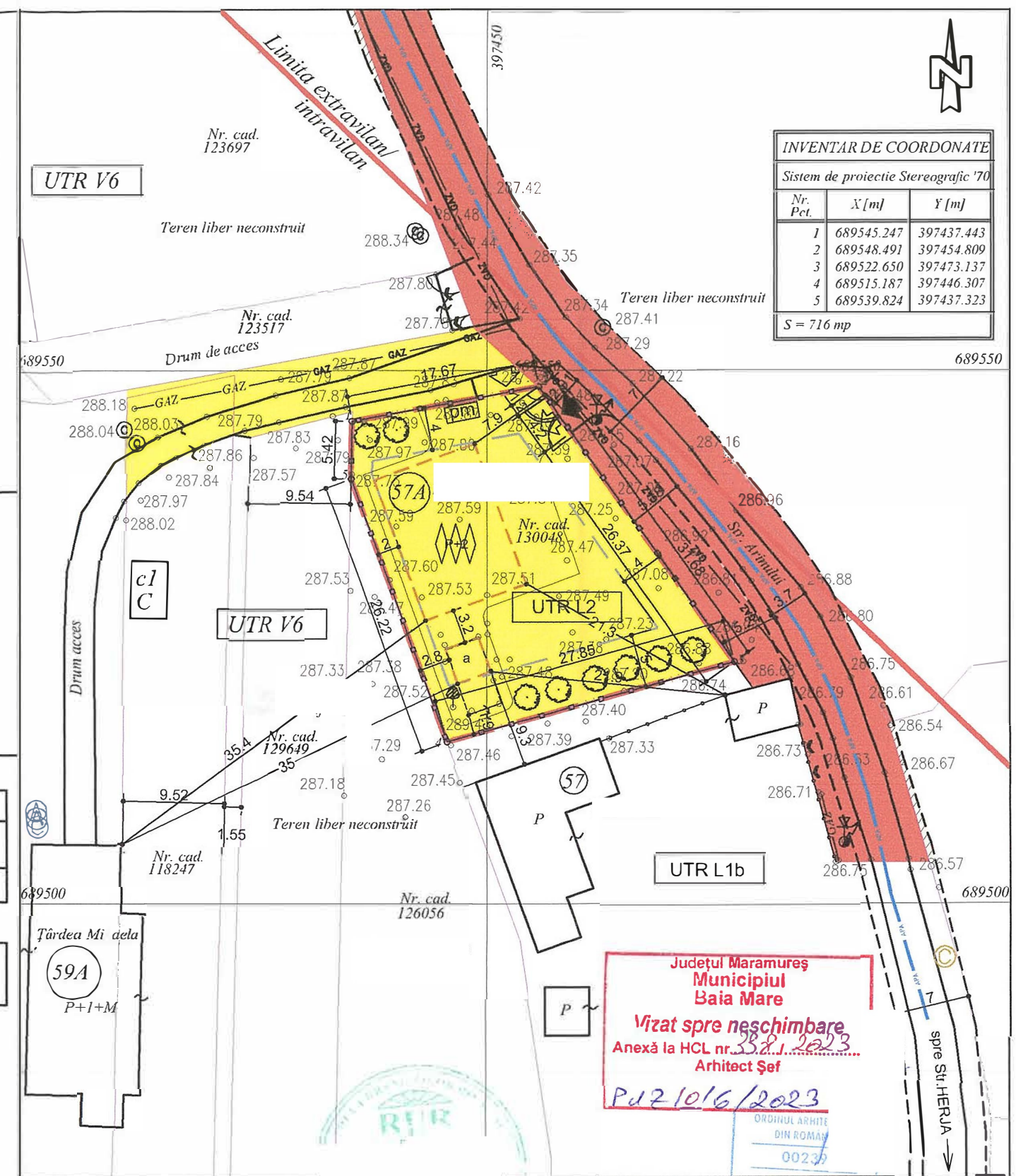
TERENURI CE SE INTENTIONEAZA
A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 130048	716 mp
2	TOTAL		716 mp

INDICI PROPUSE DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAXIM = 35%, CUT MAXIM = 0.9,
GO MAXIM = 50%, ZV =50 %



INVENTAR DE COORDONATE

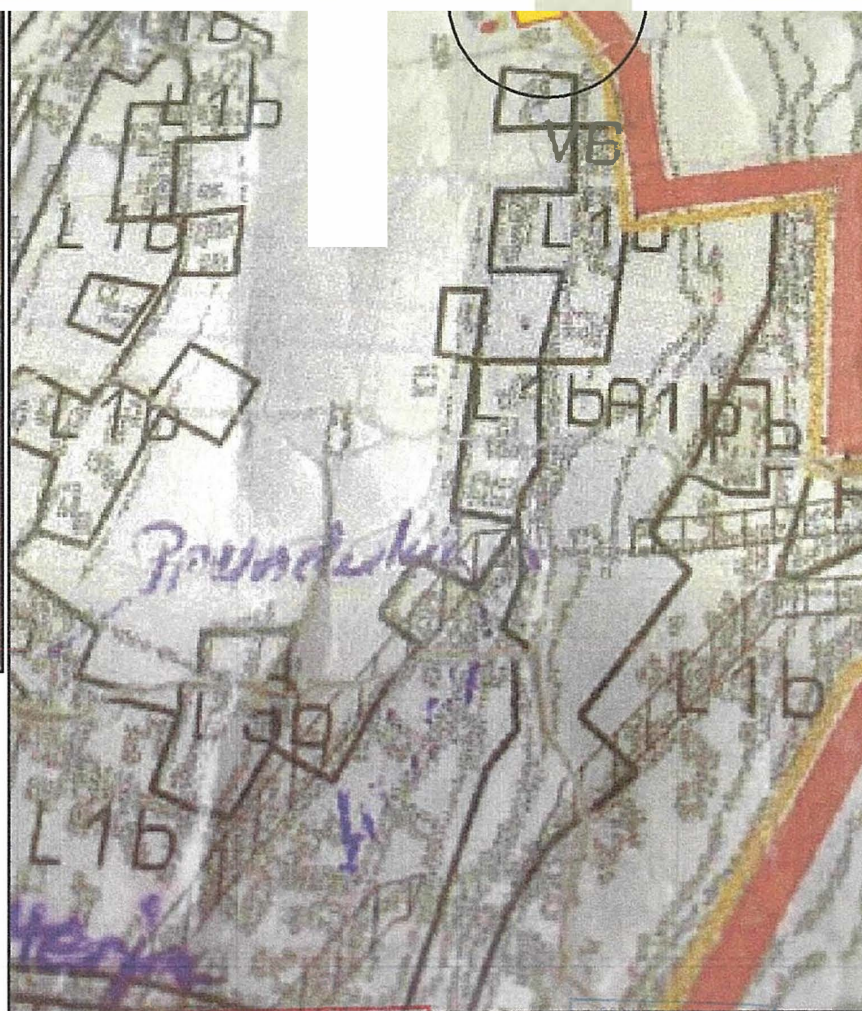
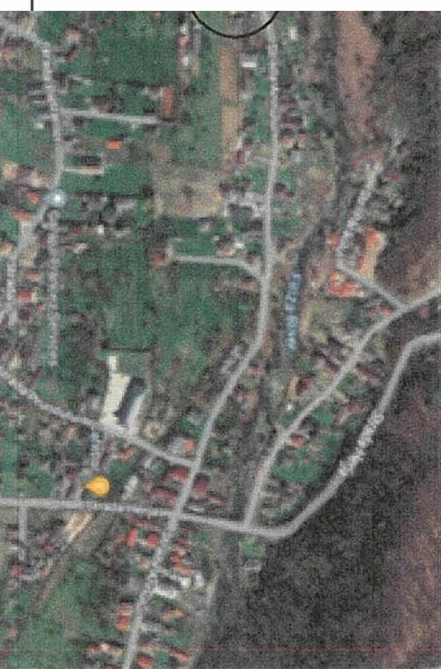
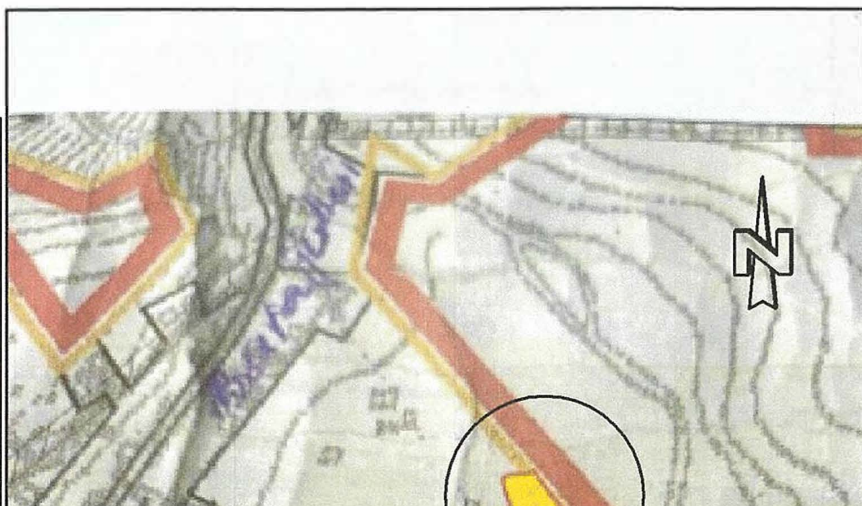
Sistem de proiectie Stereografic '70

Nr. Pct.	X[m]	Y[m]
1	689545.247	397437.443
2	689548.491	397454.809
3	689522.650	397473.137
4	689515.187	397446.307
5	689539.824	397437.323

S = 716 mp

Birou individual
de arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
Cif. 21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiatori: pr. nr. 432a/2021
Specificatie	Nume			Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE DIN U.T.R. V6 IN ZONA DE LOCUINTA faza. P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Amplasament: Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramures pl.nr. A06
Proiectat arh.				Titlu planşa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
Desenat				



Amplasament studiat



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 338 / 2023
Arhitect Șef
P42/10/16/2023



Birou individual de arhitectură De arhitectură OXANA N. CRĂCIUN Baia Mare C.I.F. 211/209	Verificator/Expert		Nume	Semnatura	Cerinta	Initiatori:	pr. nr. 432a/2021		
				Referat / Expertiza / Data					
	Specificatie	Nume			Titlu proiect:			ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN U.T.R. V6 ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE	faza. P.U.Z.
	Proiectat urb.				Iasarmnt:			Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramureș	
Proiectat arh.				Titlu planșă:		pl.nr.			
Desenat				PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.			A01		

Legenda:

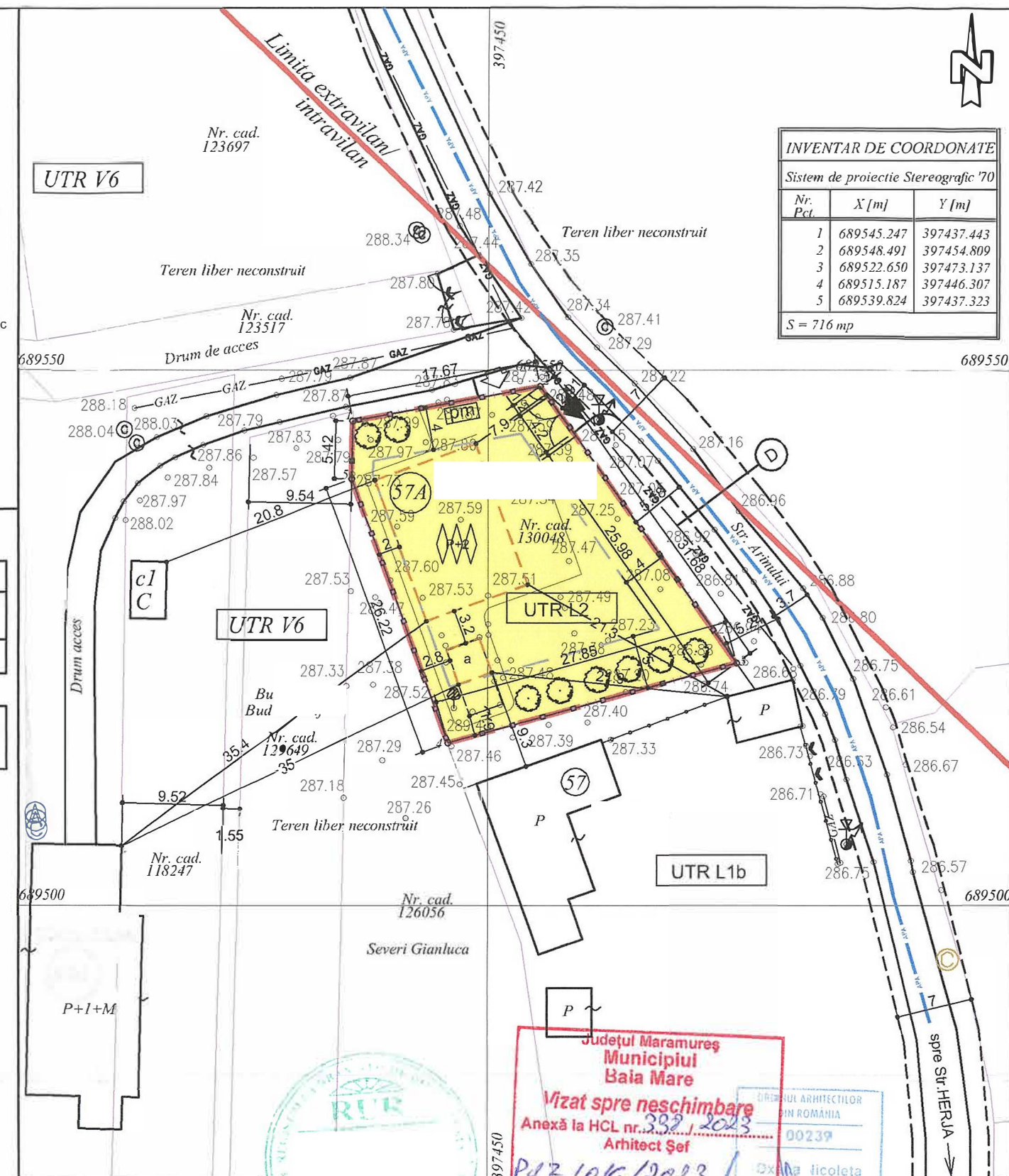
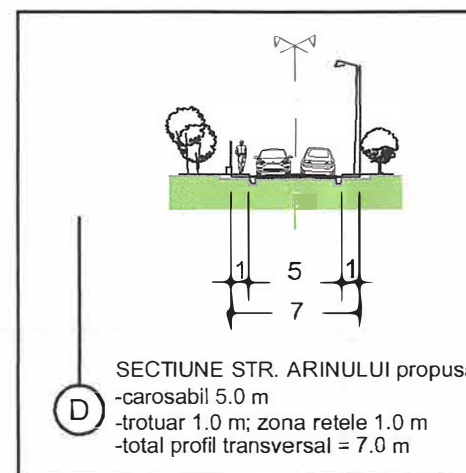
- Limita intravilan
- Limita zonei studiate si reglementate
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Limita zonei edificabile propuse
- Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- U.T.R. PROPUS - L 2 - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2
- Regim de inaltime maxim propus
- Imprejmuire existenta
- P, P+1+M Regim de inaltime existent
- Acces existent in incinta
- Varianta de acces din str Arinului-drum public
- Acces propus in cladire
- Gard plasa sarma
- Conducta gaz
- Retea subterana apa
- Stalp curent si lampadar
- Tuia
- Acces
- Camin
- Copac
- Platforma menajera

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 130048	716 mp
2	TOTAL		716 mp

INDICI PROPUSE DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAXIM = 35%, CUT MAXIM = 0.9,
GO MAXIM = 50%, ZV =50 %



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
				Initiatori:	432a/2021
Specificatie	Nume			Titlu proiect:	faza.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE DIN U.T.R. V6 IN ZONA DE LOCUINTA	P.U.Z.
Proiectat arh.				Amplasament:	pl.nr.
Desenat				Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramures	A03
				Titlu plansa:	
				REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE DIN U.T.R. V6
ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: **Baia Mare, Str. ARINULUI, nr. 57A, Jud. Maramureș**

Inițiatori:

Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

UTR L2 – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- zona L2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de sud-est a localității Baia Mare.

Suprafața totală a zonei studiate este de 716 mp.

Caracterul zonei limitrofe: ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare construite în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foișor, barbeque, etc;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesii libere;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.



A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și 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 camioane pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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 CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- retragerea față de limita vestică 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 2,0m pentru clădiri cu înălțime Parter și 3,0 metri pentru clădiri cu înălțime P+1-P+2.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară- sudică- a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

-sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanțului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege cu respectarea "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.

- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente 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;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenurilor va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G.

Față de aliniament se vor realiza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,60 m soclu opac, dublate eventual de gard viu.

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi și opace, de maxim 2,2 m înălțime.

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

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 0,9

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 50%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 50%

ÎNTOCMIT:

arh. Oksana FLORESCU

arh. Oxana N. CRĂCIUN

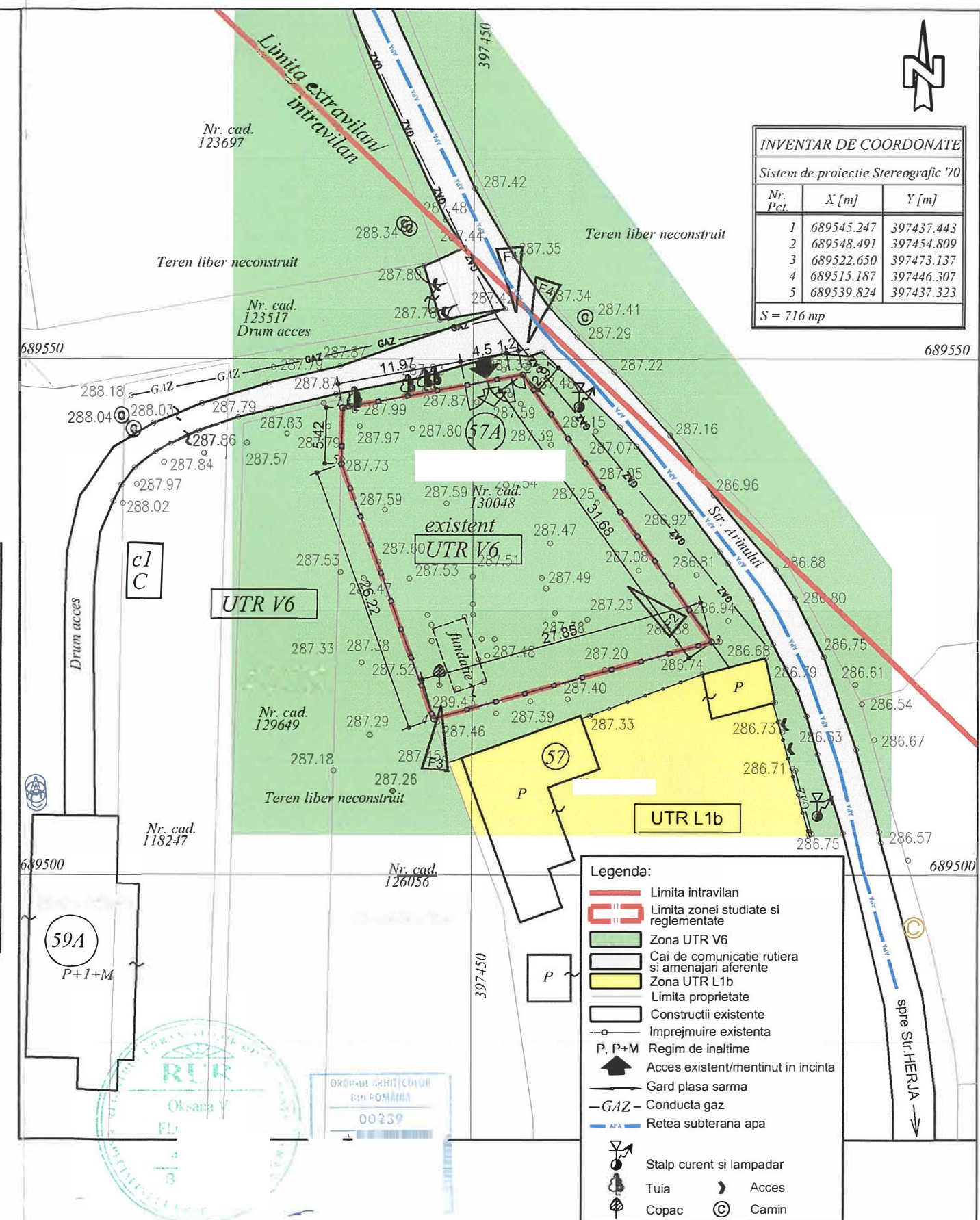




BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 130048	716 mp
2	TOTAL		716 mp

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimpare
Anexă la HCL nr. 332/2022
Arhitect Șef



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie Stereografic '70		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	689545.247	397437.443
2	689548.491	397454.809
3	689522.650	397473.137
4	689515.187	397446.307
5	689539.824	397437.323
S = 716 mp		

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare C.I.P. 21122094				Initiatori:	432a/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Funcțiune din U.T.R. V6 în zonă de locuințe	faza.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu		1:500	Amplasament:	P.U.Z.
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramureș	pl.nr.
Desenat				Titlu plansa:	A02
SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI IMAGINI AMPLASAMENT					