



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. 377/2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru zona de locuit”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn, județul Maramureș, inițiator: [REDACTAT]

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 27 AUGUST 2025

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 380/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 380/2025;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 32295 din 12.06.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru zona de locuit”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn județul Maramureș, identificat prin CF. Nr. 110316 cu nr. cad. 110316 Baia Mare, CF. Nr. 110345 cu nr. Cad 110345 Baia Mare, proprietar [REDACTAT] la actuala 1/1, bun propriu. Proiect nr. 1 din 2024, elaborator: SC Panimpex SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Rodica Pandi, inițiator: Marc Daniel Ioan
- Solicitarea domnului Marc Daniel Ioan cu domiciliul în județul Maramureș, str. Simion Barnutiu, nr 2, ap. 1, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr 32295 / 06.06.2025.

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. 8/23.05.2025,
- Raportul de specialitate nr. 32295 din 12.06.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Introducere teren în intravilanul municipiul Baia Mare pentru zona de locuit”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn., județul Maramureș.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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 „Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru zona de locuit”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn., județul Maramureș, identificat prin Nr. 110316 cu nr. cad. 110316 Baia Mare, CF. Nr. 110345 cu nr. Cad 110345 Baia Mare, [redacted] ota actuala 1/1, bun propriu - cu suprafața de 2090 mp, categoria de folosința drum, arabil, Proiect nr. 1 din 2024, elaborator: SC Panimpex SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Rodica Pandi, inițiator: Marc Daniel Ionut, 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
- [redacted]
- Maramureș;
 - Direcția Investiții;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registrul Agricol.

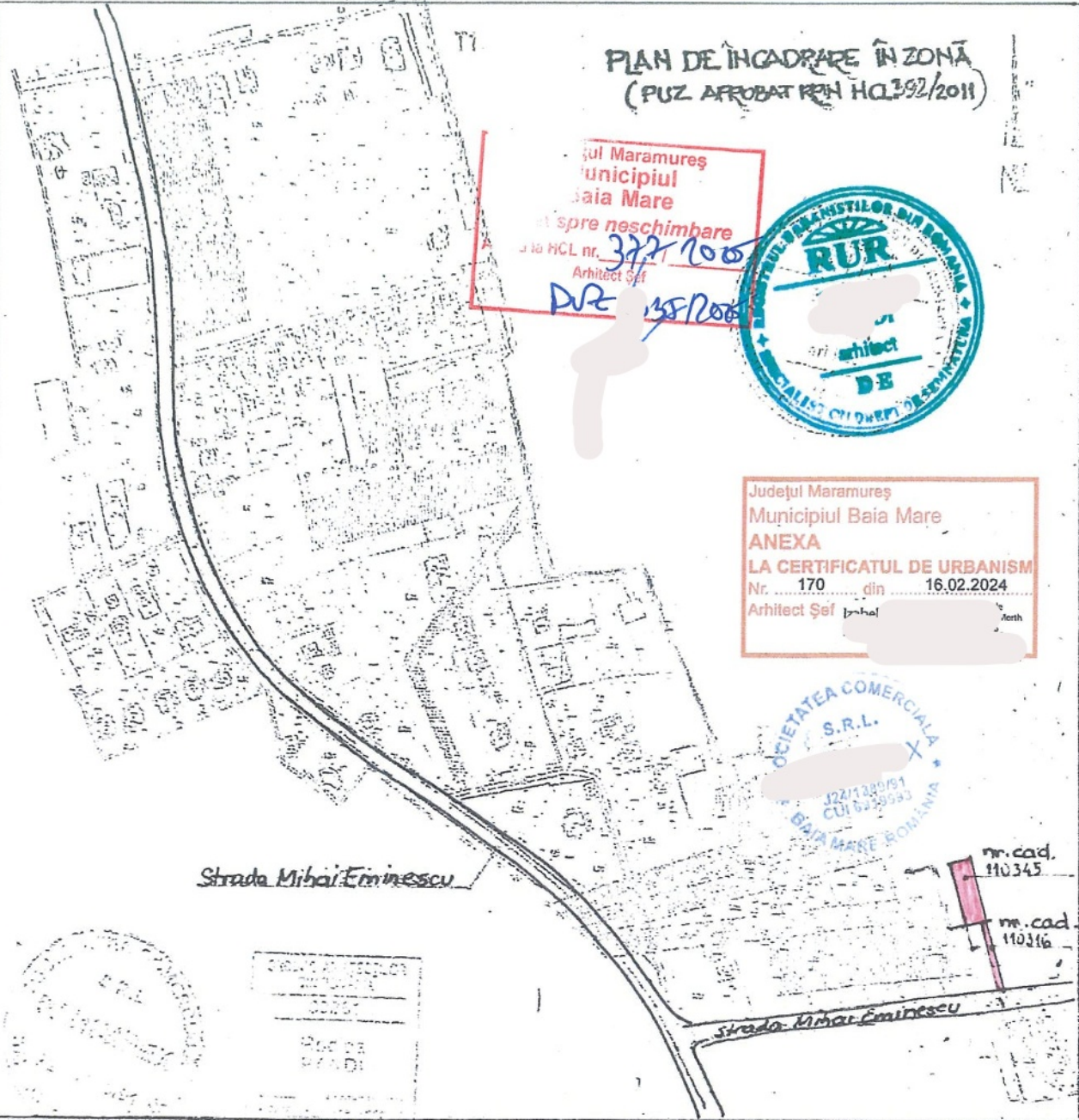


Contrasemnat pentru legalitate

J. [redacted]
Sec. [redacted] al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	20
Impotrivă	-
Abțineri	-

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
(PUZ APROBAT PRIN HCL 392/2011)



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
pentru schimbare
HCL nr. 372/2005
Arhitect Șef
DRE 135/2006



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 170 din 16.02.2024
Arhitect Șef [redacted]



Strada Mihai Eminescu

nr. cad. 110345

nr. cad. 110316

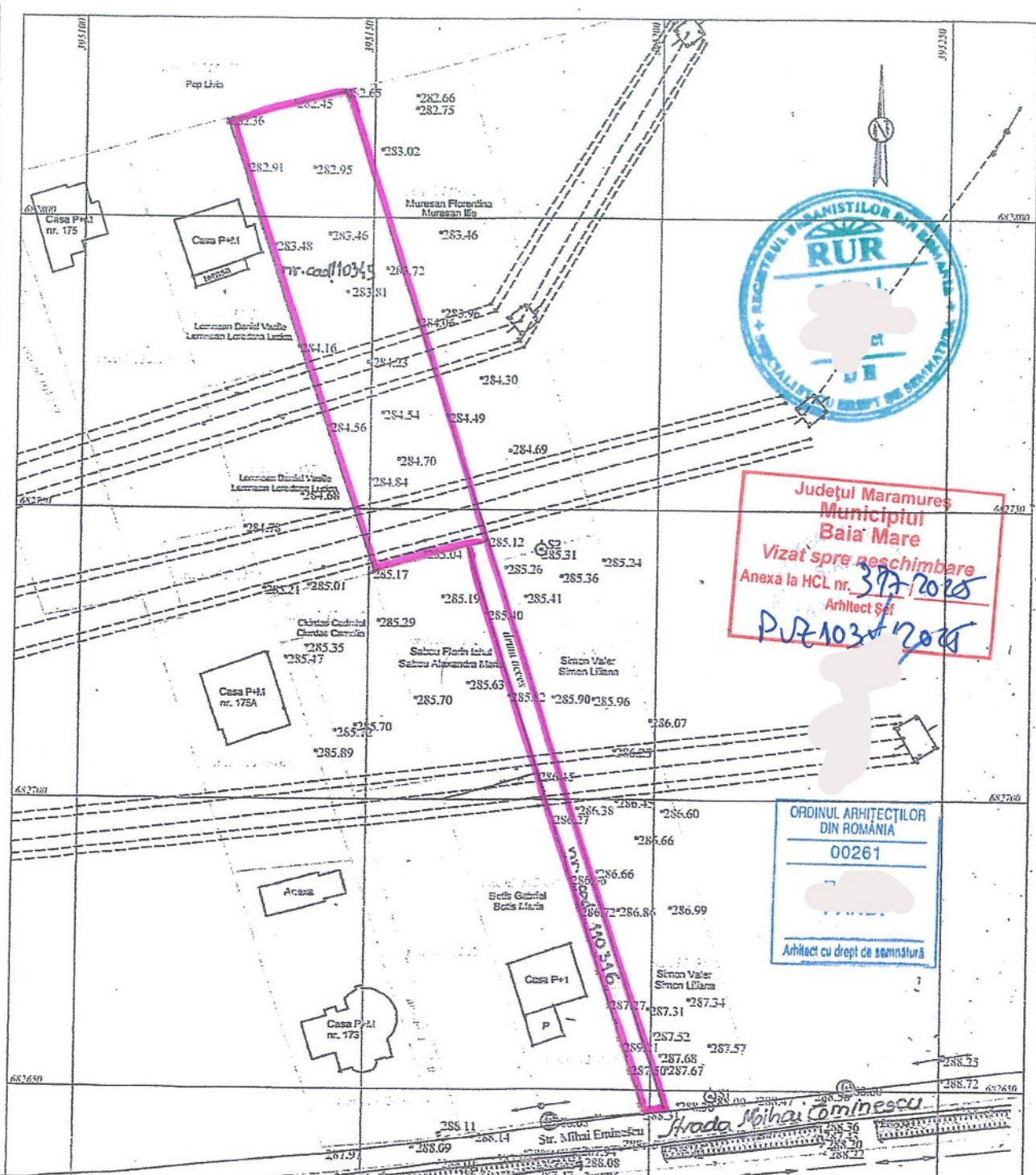
Strada Mihai Eminescu

LEGENDA

- AMPLASAMENT IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCARĂ NR. 110345 BAI A MARE
NR. CADASTRAL 110345 - SUPRAFAȚA 1700 MP
- AMPLASAMENT IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCARĂ NR. 110316 BAI A MARE
NR. CADASTRAL 110316 - SUPRAFAȚA 390 MP

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00261
Arhitect cu drept de semnătură

SC PANIMPEX SRL J 24/1389/1991 BAI A MARE				Beneficiari A. [redacted] B. [redacted]	PROIECT NR. /2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE PENTRU ZONĂ DE LOCUIT - BAI A MARE str. Mihai Eminescu, F.H.	FAZA CU
SEF PROIECT ARHITECTURA	[redacted]	[redacted]	DATA 2024	Titlu planșă PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	PLANȘA A2



LEGENDĂ

TERENURI AFILATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A NUMILOR
 MARC DANIEL-IOAH și MARC AMALIA - SIMONA nr.cad.110316 și nr.cad.110345

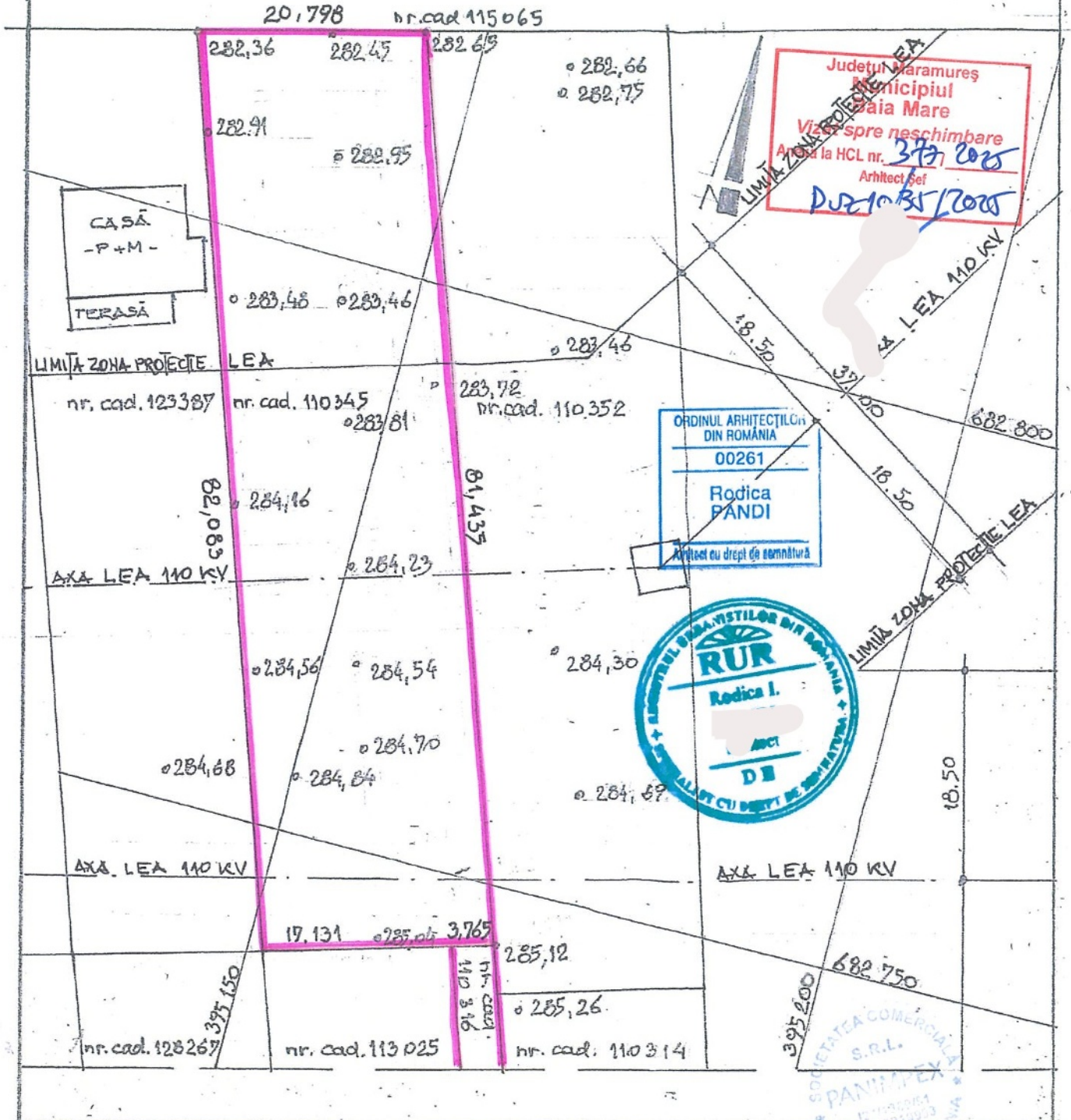
SC PANIMPEX SRL J2A/1389/1991 BAIJA MARE				Initiator M	PROIECT NR. 1/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCALA	TITLU proiect	FAZA
SEF PROIECT			1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z.	FAZA
PROIECT URL			DATA	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE FENIRU ZONĂ DE (DAUT)-BAIA MARE Str. Mihai Eminescu, F.H.	C.U.
			2024	TITLU plansă	PUZ
				PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	PLANSĂ 1

LEGENDĂ



LIMITA PARCELE TEREN DIN ZONA STUDIATA NR. CAD. 110345 SI NR. CAD. 110316

PROPRIETARI









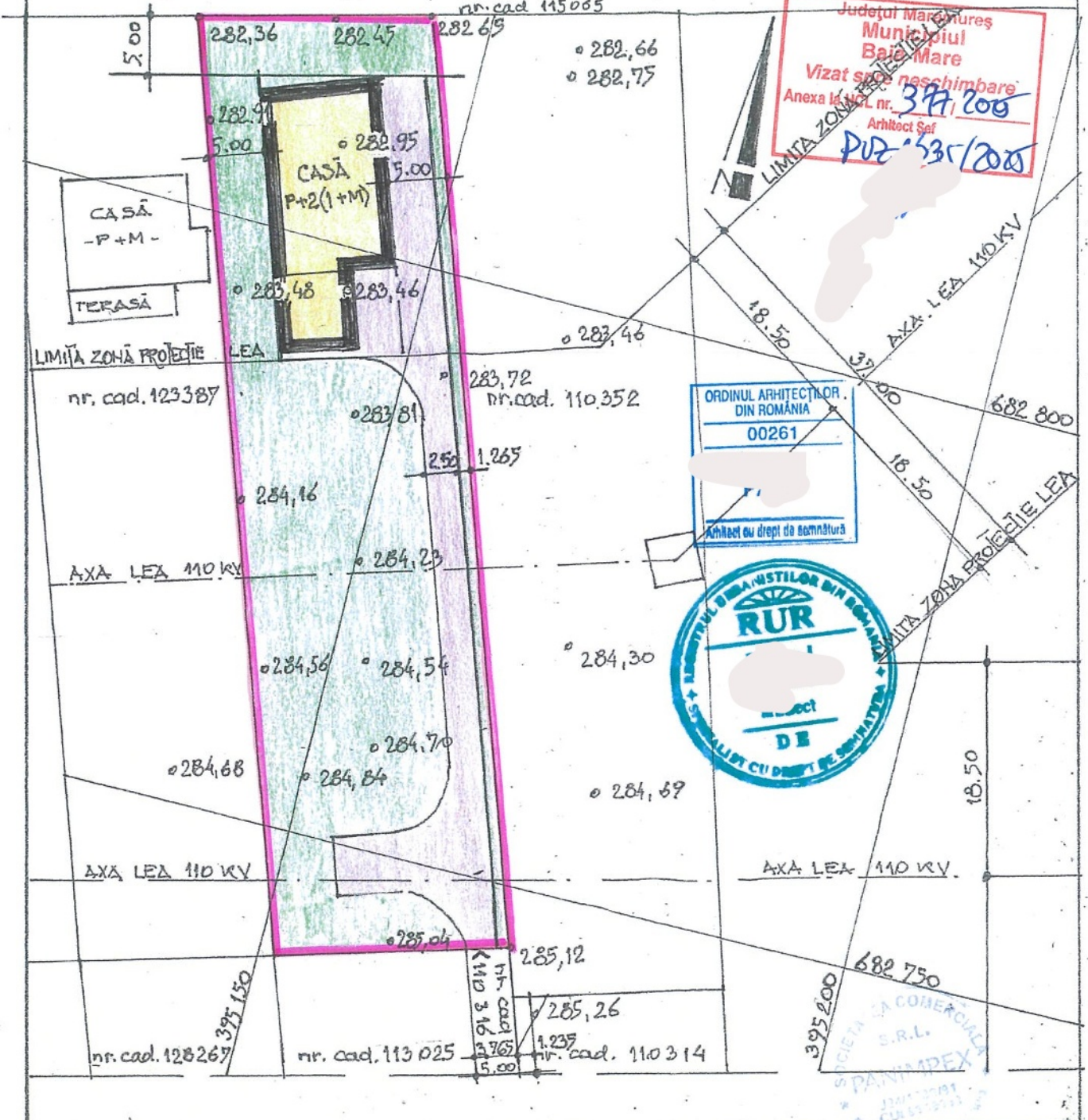
Judetul Maramures
Municipiul Baia Mare
Viza spre neschimbare
Arhitect la HCL nr. 377/2024
Arhitect Șef
Duc 10/31/2024



SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIA MARE				Initiator Baia Mare	PROIECT NR. 1/2024
SPECIFICATIE	N U M E	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect ELABORARE P.U.Z INTRODUCE TEREN IN INFRANIȘUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU ZONA DE LOCUIT-Baia Mare str. Nicolai Eminescu F.N.	FAZA PUZ
SEF PROIECT			1:500		
PROIECTAT URB	arb.		DATA 2024	Titlu planșă SITUAȚIA EXISTENTA	FLANȘĂ 2

LEGENDA

-  LIMITA PARCELA TEREN DIN ZONA STUDIATA - NR. CAD. 110 345 - 1700 MP
-  ZONA EDIFICABILA CU CASA PROFUSA MAX. P+2(1+M), R H MAX 10 M LA STREASINA (CORNISA)
-  CIRCULATII, PARCARI, PLATFORME
-  ZONA VERDE
-  CULOAR REȚELE EDILITARE MONITATE ÎNGROPAT
-  LIMITA ZONA DE PROTECȚIE LEA 110 KV (37 M)

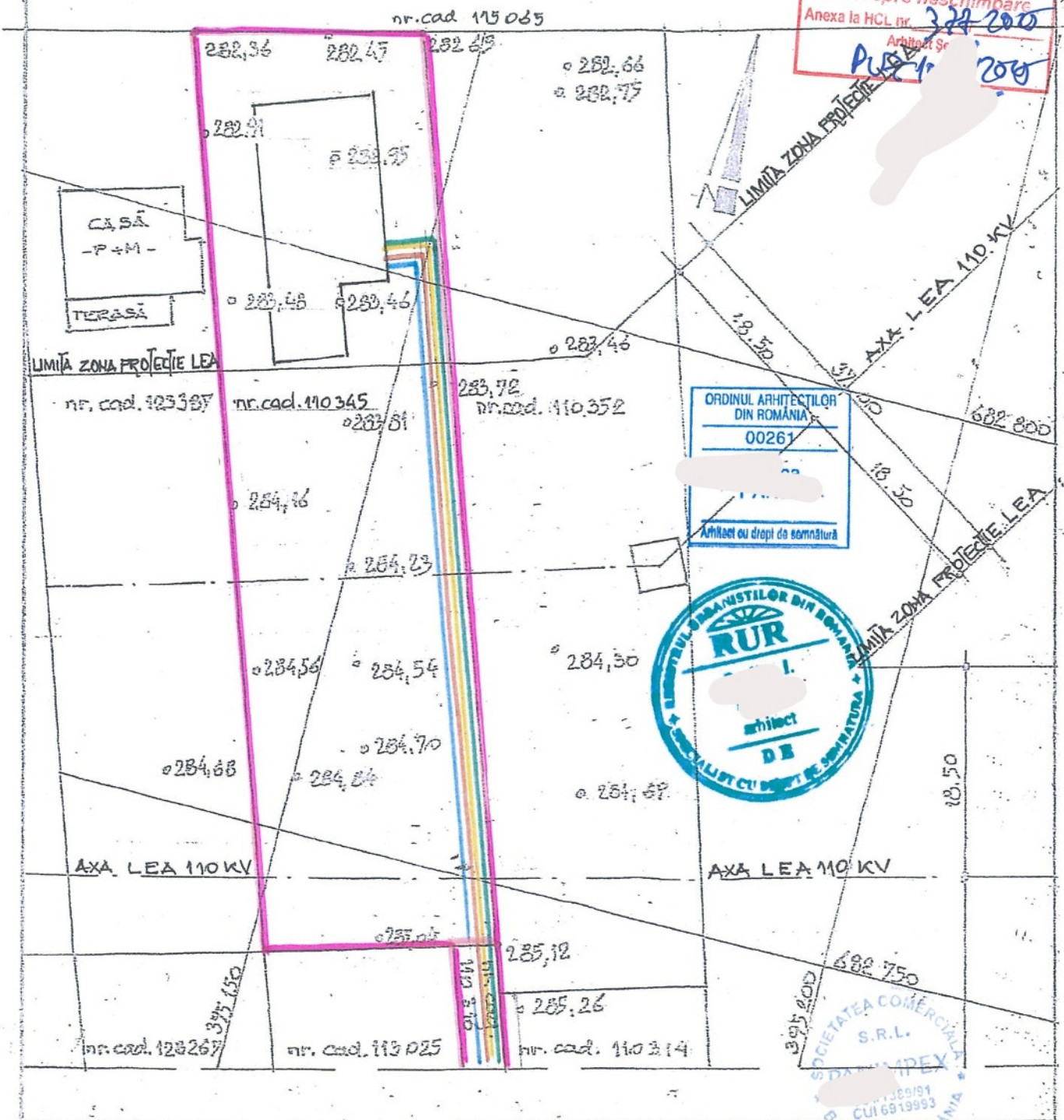


SC PANIMPEX SRL 324/1389/1991 BAIA MARE				Initiator [Redacted]	PROIECT NR. 9/2024
SPECIFICATIE	N U M E	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect ELABORARE P U Z INTRODUCERE TEREN ÎN INFRASTRUCTURA MUNICIPIULUI BAIA MARE FENTRU ZONA DE LOCUIT - Baia Mare str. Mihai Eminescu F.N.	FAZA P U Z
SEF PROIECT	[Redacted]	[Redacted]	1:500	DATA	FLANSA
PROIECTAT URB	[Redacted]	[Redacted]	2024	REGLEMENTARI URBANISTICE nr. cad. 110 345	5

LEGENDĂ

- LIMITA PARCELE TEREN DIN ZONA STUDIATA - NR. CAD. 110345 SI NR. CAD. 110316
- APĂ POTABILĂ
- CANALIZARE
- GAZ METAN
- ENERGIE ELECTRICĂ

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
 Vizat spre neschimbare
 Anexa la HCL nr. **374/2024**
 Arhitect Sr. **PUSCĂ** 2008



ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 00261
 Arhitect cu drept de semnătură

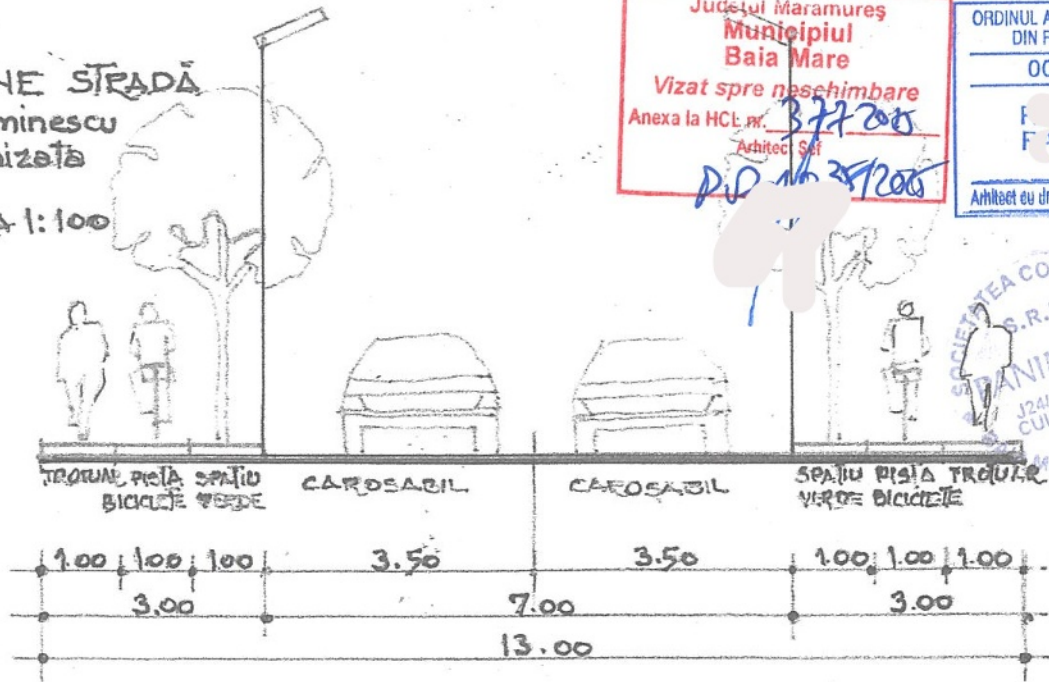


SOCIETATEA COMERCIALĂ
 S.R.L.
PANIMPEX
 CUI 6819993
 BAIAMARE-ROMANIA

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIAMARE				Inițiator _____	PROIECT NR. 1/2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect ELABORARE P U Z INTRODUCERE TEREN ÎN ÎMPREJURI MUNICIPIULUI BAIAMARE PENTRU ZONĂ DE LOCUIT - Baia Mare str. Mihai Eminescu FA.	FAZA P U Z
SEF PROIECT		✗	1:500	DATA	FLANȘA
PROIECTAT URȘ	av.		2024	Titlu planșă REGLEMENTARII REȚELE EDILITARE	6

SECȚIUNE STRADĂ
Mihai Eminescu
modernizată

SCARA 1:100



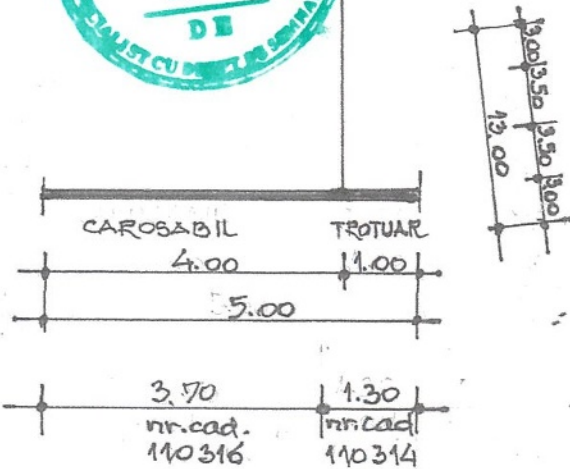
Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre în schimbare
Anexa la HCL nr. 377/2008
Arhitect Șef
D.O. nr. 3572008

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00261
F.A.
Arhitect cu drept de semnătură

SCHEMATA COMERCIALA
S.R.L.
ANIMPEX
J24/1389/91
CUI 6919893
BAIA MARE ROMANIA

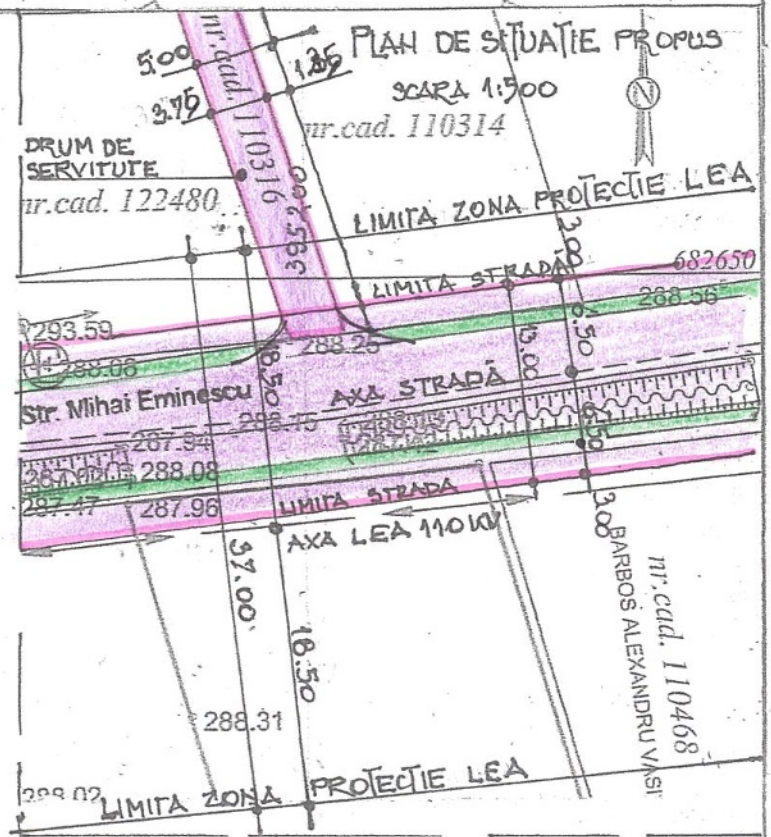
SECȚIUNE DRUM DE SERVITUTE

SCARA 1:100



LEGENDA

- STRADA MIHAI EMINESCU SI DRUM DE SERVITUTE - PROPUNERE
- AXA LEA 110 KV

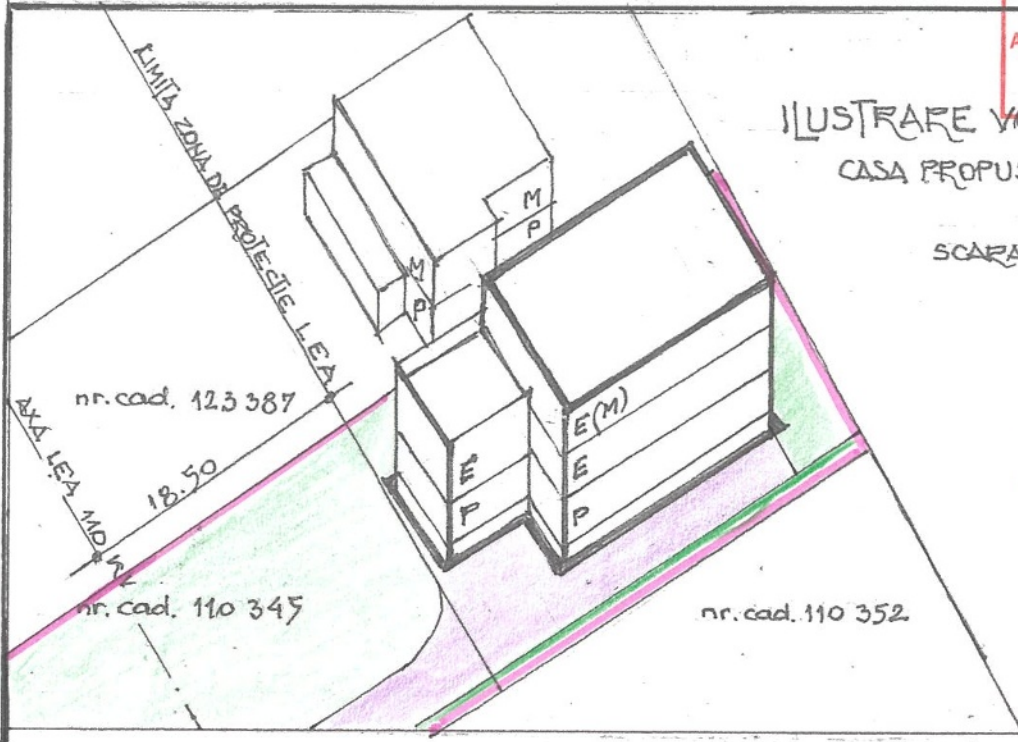


SC PANIMPEX SRL
J24/1389/1991 BAIAMARE

Initiator	SC PANIMPEX SRL	PROIECT NR.	1/2024
Titlu proiect	ELABORAREA SI INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIAMARE PENTRU ZONA DE LOCUIT - Baia Mare, Str. Mihai Eminescu F.H.	FAZA	PUZ
Titlu planșă	PLAN DE SITUATIE SI SECȚIUNI - PROPUNERE	PLANȘA	7

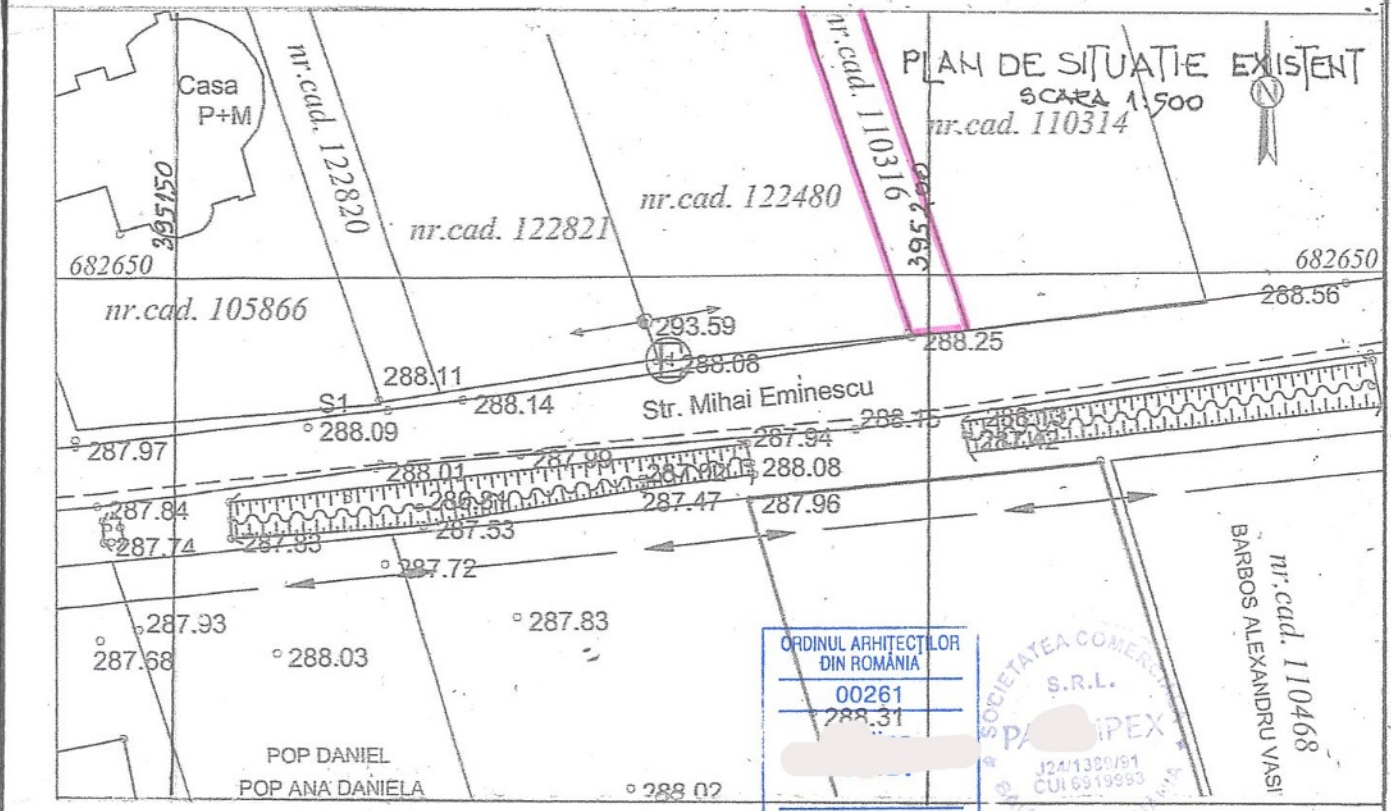
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCALA
SEF PROIECT			1:500
PROIECTAT URB.			1:100
			DATA
			2024

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vasile Lupu
Anexa la HCL nr. 377/2020
Arhitect Șef
D. 1031/2024



ILUSTRARE VOLUMETRICĂ
CASA PROPUȘĂ max. f. (m)

SCARA 1:500



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00261
788.31
Arhitect cu drept de semnătură

SOCIETATEA COMERCIALĂ
S.R.L.
PA ANIMPEX
J24/1389/91
CUI 6919993
BAIA MARE - ROMANIA

LEGENDĂ

PARCELE TEREN DIN ZONA STUDIATA nr. cad. 110345 și nr. cad. 110316
PROPRIETARI MARC DANIEL-IOAN SI MARC AMALIA - SIMONA

SC PANIMPEX SRL J 24/1389/1991 BAIA MARE				Initiator Baia Mare	PROIECT FIR 1/2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA 1:500	Titlu proiect ELABORARE PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU ZONA DE [OCUIT]-Baia Mare str. Mihai Eminescu F.H.	FAZA PUZ
SEF PROIECT			DATA 2024	Titlu planșă ILUSTRARE VOLUMETRICĂ PLAN DE SITUATIE EXISTENT str. Mihai Eminescu	FLANȘA 8
PROIECTAT URB. C.					

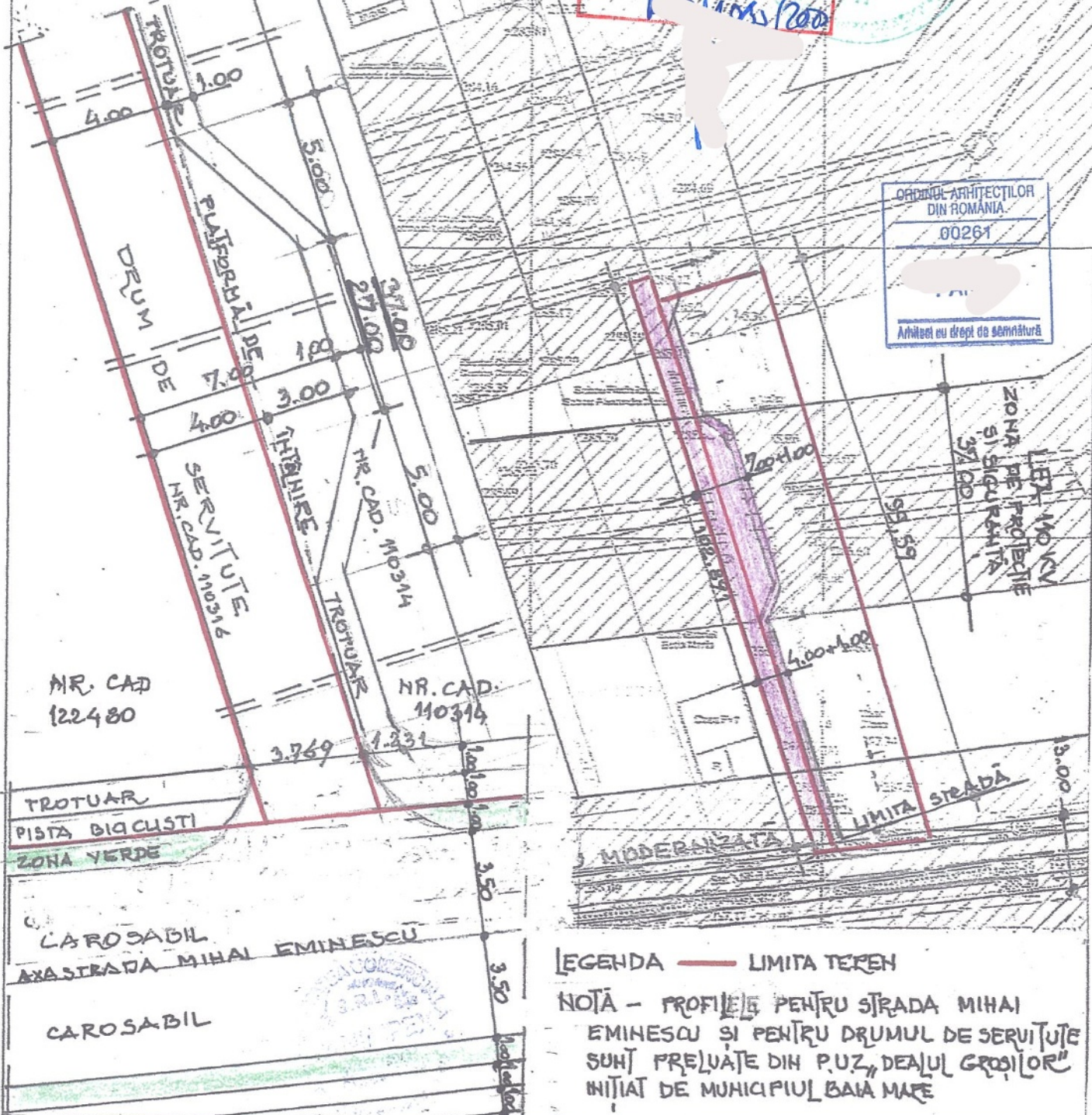
PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ scara 1:1000

DRUM DE SERVIȚIE
 DETALIU
 scara 1:200

Județul Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Vizat spre înscimbare
 Anexa la H.C.A. nr. 371/2024
 Arhitect Ing. [Redacted]



ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 00261
 Arhitect cu drept de semnătură



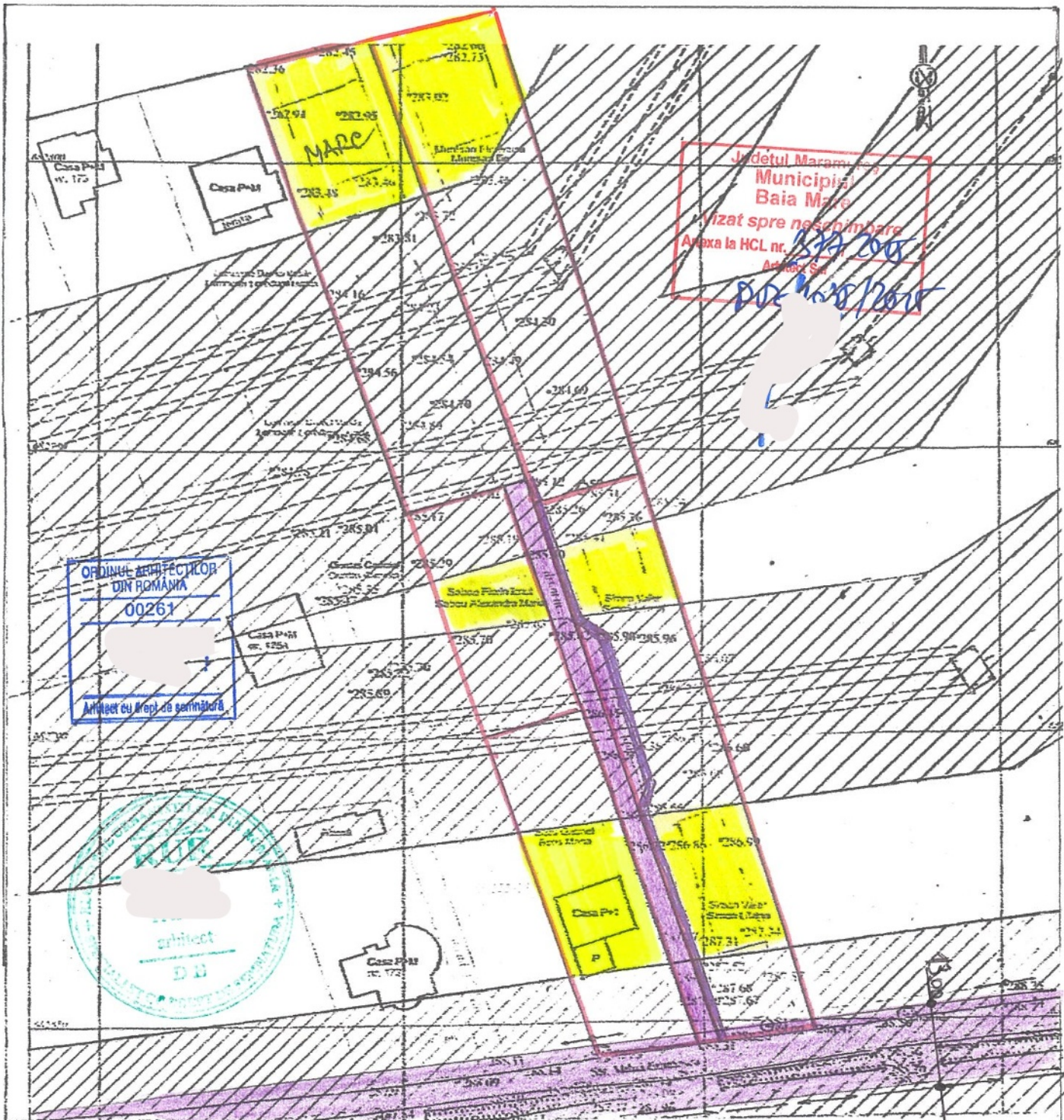
LEGENDA — LIMITA TEREN

NOTĂ - PROFILUL PENTRU STRADA MIHAI EMINESCU ȘI PENTRU DRUMUL DE SERVIȚIE SUNT PRELUATE DIN PUZ DE ALIUL GROSILOR ÎNȚIAT DE MUNICIPIUL BAI A MARE

SC PANIMPEX SRL
 J24/1389/1991 BAI A MARE

Initiator
 [Redacted]
 PROIECT NR. 2/2024

SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA 1:1000 1:200	Titlu proiect INTRODUCERE TEREN ÎN ÎNTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE PENTRU ZONA DE LOCUIT - Baia Mare str. Mihai Eminescu F.N.	FAZA PUZ
SEF PROIECT	[Redacted]	[Redacted]	DATA 2024	Titlu planșă PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ - DRUM SERVIȚIE	PLANȘA 9



LEGENDĂ

- ZONĂ EDIFICABILĂ PE CARE SE POATE CONSTRUI
- DRUM DE SERVICIUL PE NR. CAD. 110316 SI NR. CAD. 110314
- CULOAR DE TRECCERE (FUNCTIONARE) AL LEA, ZONA DE PROIECTIE SI SIGURANTA

SC PANIMPEX SRL J 24/1389/1991 BAI A MARE				Initiatori Baia Mare, Str. Mihai Eminescu, nr. 2, ap. 1	PROIECT NR. 1/2024
SPECIFICATIE	N U M E	SEMNA TURA	SCARA	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE PENTRU ZONA DE LOCUI T - Baia Mare, Str. Mihai Eminescu, F.H.	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT			1:1000		
PROIECTAJ URB.			DATA	Titlu planşa PLAN DE SITUATIE - DRUM SERVICIUL	PLANSA 10
			2024		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Titlul documentației-Elaborare plan urbanistic zonal- **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU ZONĂ DE LOCUIT**, str.Mihai Eminescu, FN, jud.Maramureș.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent zona studiată face parte din extravilanul Municipiului Baia Mare.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune -subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR L

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1-UTILIZĂRI ADMISE

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

Articolul 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele, care în majoritatea lor îndeplinesc condiții de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct.

Articolul 3- UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ; greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

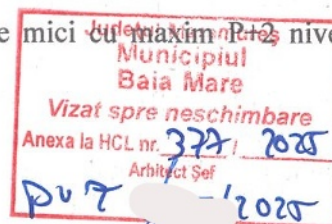
Articolul 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

Se interzic lotizări având frontul la stradă mai mic de 12 m.

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

a.dimensiuni minime :

- suprafața minimă de 200 mp și un front de minim **12.0** m la regimul de construire izolat.
- b.adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia ; o parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine prin contopire cu aceasta.



c. drum public direct.

d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 5,0 m și cu spațiu de întoarcere de tip T pe terenul care a generat PUZ.

Articolul 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-clădirile se vor amplasa în afara zonei de siguranță și protecție a LEA ;

-clădirile se vor retrage de la aliniament pe parcela de teren destinată construirii la o distanță de minim 153 metri, pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădină, fără, riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.

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

- clădirile se vor amplasa în afara zonei de siguranță și protecție a LEA de 110 KV, care este de 37 m lățime (18,50 m de o parte și alta axei LEA) ;

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

-în toate regimurile de construire retragerea față de limita posterioară 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 ;

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

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Articolul 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim 5 metri lățime (alee carosabilă+ trotuar), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

Articolul 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a căii private de acces;

- numărul de garaje/parcaje pe fiecare parcelă se va :

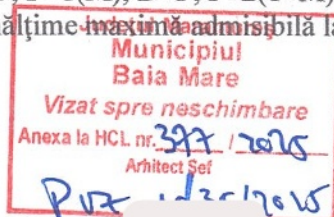
-1 loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 40 mp;

-2 locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su mai mare de 80 mp;

Articolul 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus. Regimul de înălțime a clădirilor poate fi : P, S+P, P+1(M), D+P, P+2(1+M), D+P+1(M);

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 4.0 metri la regimul maxim de înălțime – P, S+P ;



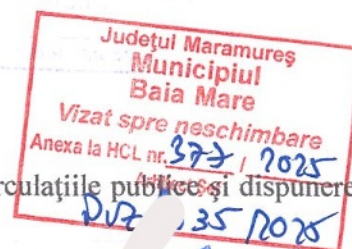
- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 7.0 metri la regimul maxim de înălțime –P+1(M), D+P ;
- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 10.0 metri la regimul maxim de înălțime – P+2(1+M), D+P+1(M).

Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;
- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;
- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;
- se interzice folosirea inoxului la balustrade;
- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Articolul 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate bransamentele vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.



Articolul 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Articolul 14- ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim = 14%.

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

CUT este raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

- CUT maxim = **0.14 mp ADC/mp teren** - regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = **0.28 mp ADC/mp teren** - regimul de înălțime: P+1(M), D+P;
- CUT maxim = **0.42 mp ADC/mp teren** - regimul de înălțime: P+2(1+M), D+P+1(M);
- regim de înălțime maxim (RH maxim)-10 metri la cornișă (streașină).



Întocmit
SC PANIMPEX SRL

Șef proiect

Arh. Pandi Rodica

