REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z,

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

DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z.:
CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE P+2, IMPREJMUIRE TEREN, CLADIRE BIROURI P+2, PLATFORMA BETONATA, MAGAZII DEPOZITARE, BAZIN REZERVA DE APA, CABINA POARTA, TOTEM STEAGURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI AMENAJARE ACCES DIN DN1C

ADRESĂ OBIECTIV : BAIA MARE, B-dul Independenței, f.nr. , JUD.MARAMUREȘ
INȚIATORI : S.C. OBERHAUSER INVEST S.R.L.
Cu sediul în Loc. Baia Mare, Str. Dealul Florilor nr. 14B, Jud. Maramureș
BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
PROIECTANT URBANISM : BIR. IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

1.- UTR 1 – ZONA EDIFICABILA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

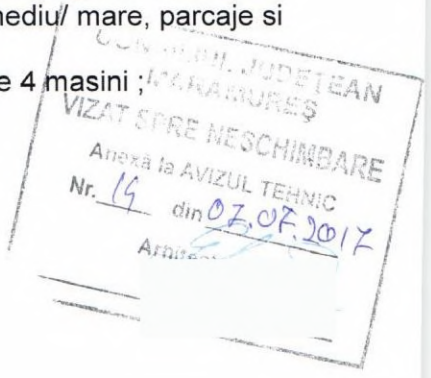
Terenul se află în partea sud-estică a municipiului Baia Mare, în extravilan, zonă care s-a dezvoltat în ultimii ani prin construirea de locuințe. Actualmente terenul este in extravilan.
Suprafața totală a zonei studiate este de 35346mp.
Vecinătățile terenului sunt ocupate de:
-la est: METRO CASH & CARRY,
-la sud: teren – proprietate publică de intres local, canal, linia de cale ferată Baia Mare-Satu Mare
-la nord: Bd. Indpendenței ,- DN1C – (E 58) proprietate publică
-la vest: teren proprietate privată S.C. Electronica P.M.A. S.R.L.
Caracterul zonei : zona se dezvolta cu functiuni preponderent de depozitare si serivcii conexe, mică producție nepoluantă, depozite si comert de materiale de construcții, comert auto, etc.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Obiectivele propuse sunt subordonate functiunii principale dezvoltate in zona. Schimbarea destinatiei unor suprafete din zona studiata pentru alte functiuni decit cele prevazute in prezentul PUZ este strict subordonata utilizarilor admise.
A-1 UTILIZARI ADMISE :
-depozitare si servicii conexe ;
-comert en gros ;
-spatii administrative;
-mica productie nepoluanta;

A-2 UTLIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-orice constructii noi si conversii functionale sunt permise numai daca se asigura in incinta proprie conditiile specifice functiunii generale a zonei (accese auto de tonaj mediu/ mare, parcaje si platforme, spatii verzi, etc.)
-autobaze si statii de intretinere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 masini ;



A-3 UTILIZARI INTERZISE :

-locuinte individuale si colective;
-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
-cresterea animalelor ;
-platforme de precolectare a deseurilor urbane;
-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
-lucrari de terasament de natura sa sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente si infrastructura caii ferate adiacente;
-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evcuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR:

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:
-parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 1000 mp si un front la strada de minim 20 m;
-parcela este accesibla dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 6.0 m ;

A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:
-cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de incinta cu o distanta de minim 10.0 m;
-cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de E 58 – Bd.Independentei cu o distanta de minim 30 m masurata din axul drumului;

A-6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
Distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei:
Distantele fata de limitele laterale se vor pastra la
-3,0 m fata de limita vestica;
-3,0 m fata de limita estica ;
-3,0 m fata de limita sudica pentru lotul 2;
-10.0 m fata de aliniamentul spre drumul de incinta pentru lotul 2;
-2,0 m fata de limita nordica pentru lotul 1;
-6,0 m fata de limita sudica pentru lotul 1;
Distantele fata de limita posterioara se vor pastra la jumatate din inaltimea la cornisa a imobilelor dar nu mai putin de 6,0 m .
-se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si cu avizul unitatii de pompieri.

A-7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
-distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in cel mai inalt punct fata de teren, dar nu mai putin de 4 m.

A-8 CIRCULATII SI ACCESE:
-parcelele vor avea asigurat un acces carosabil din drumul de acces de minim 6,0 m.

A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:
-stationarea autovehiculelor se va reazlia obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, in limita locurilor proiectate.

CONS[illegible]EAN
MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 19 din 02.07.2017

A-10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E.

Înălțimea la cornisa / atic va fi H max=10.0m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, in cel mai jos punct al său.

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Cladirile se vor realiza din materiale durabile si de calitate cu respectare normativelor de calitate in vigoare.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu la invelitorile cladirilor.

A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica , gaz, telefonie, internet/TV.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile iinerbate.

Se interzice dispunerea antelelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, si electrice.

A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

-dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie, respectiv gard viu .

A-14 IMPREJMUIRI:

Se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m si minim 1.80 m inaltime, din care 0.30 cm soclu opac, pentru zonele din aliniament,

Pentru laturile posterioare si laterale se pot edifica si garduri cu panouri opace din lemn, metal sau zidarie si inaltimea maxima de 2.00 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 50%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 1.5

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 80%
- SUPRAFATA MINIMA A SPATIILOR VERZI (Sp.V.) = 20

- 2 - UTR 2 – ZONĂ DE CIRCULAȚII MAJORE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Obiectivele propuse sunt subordonate functiunii principale dezvoltate in zona. Schimbarea destinatiei unor suprafete din zona studiata pentru alte functiuni decit cele prevazute in prezentul PUZ este strict subordonata utilizarilor admise.

A-1 UTILIZARI ADMISE :

-traseu carosabil si trotuare aferente, trasee ale retelelor subterane;

A-2 UTLIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 19 din 07.07.2017

-fara obiect;

A-3 UTILIZARI INTERZISE :

-se oricaror interzice schimbarea functiunii si edificarea oricaror constructii ;

SECTIUNEA II: **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR:**

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:

-fara obiect;

A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

-fara obiect;

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

-fara obiect;

A-7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

-fara obiect;

A-8 CIRCULATII SI ACCESE:

-fara obiect;

A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-este interzisa stationarea autovehiculelor pe carosabil si trotuare ;

A-10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-fara obiect;

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

-fara obiect;

A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;

A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

-fara obiect;

A-14 IMPREJMUIRI:

-fara obiect;

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

A-15 -fara obiect;

A-16 -fara obiect;

- 3- UTR-3-CIRCULATII DE INCINTA SI PLATFORME

SECTIUNEA I: **UTILIZARE FUNCTIONALA**

Obiectivele propuse sunt subordonate functiunii principale dezvoltate in zona. Schimbarea destinatiei unor suprafete din zona studiata pentru alte functiuni decit cele prevazute in prezentul PUZ este strict subordonata utilizarilor admise.

A-1 UTILIZARI ADMISE :

-platforme carosable, parcari si circulatie de incinta ata auto cat si pietonala, retele subterane de incinta ;

A-2 UTLIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-pentru UTR 3 – se pot amplasa constructii cu caracter temporar de tipul cabinelor-poarta, pavilioane de expunere – in conditiile tehnice prevazute de lege ;

A-3 UTILIZARI INTERZISE :

-se oricaror interzice schimbarea functiunii si edificarea oricaror constructii exceptand cele de la art. 1 si 2;

CONSILIUL JUDETEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 14 din 07.07.2017
Arhitect șef

SECTIUNEA II: **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR:**

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:
-fara obiect;
A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:
-fara obiect;
A-6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
-fara obiect;
A-7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
-fara obiect;
A-8 CIRCULATII SI ACCESE:
-fara obiect;
A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:
-fara obiect;
A-10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:
-fara obiect;
A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:
-fara obiect;
A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:
-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;
A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:
-aferent circulatiilor se vor intretine spatiile vezi inerbate ; -
A-14 IMPREJMUIRI:
-fara obiect;

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

A-15 -fara obiect;
A-16 -fara obiect;

-4 - UTR 4- ZONE VERZI

SECTIUNEA I: **UTILIZARE FUNCTIONALA**

Obiectivele propuse sunt subordonate functiunii principale dezvoltate in zona. Schimbarea destinatiei unor suprafete din zona studiata pentru alte functiuni decit cele prevazute in prezentul PUZ este strict subordonata utilizarilor admise.

A-1 UTILIZARI ADMISE :
-zone inierbate si plantate cu arbusti de joasa-medie inaltime, aflate in incintele pacelelor;
A-2 UTLIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
-fara obiect;
A-3 UTILIZARI INTERZISE :
-se oricaror interzice schimbarea functiunii si edificarea oricaror constructii ;

SECTIUNEA II: **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR:**

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:
-fara obiect;
A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:
-fara obiect;

CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 14 din 07.07.2012

A-6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
-fara obiect;
A-7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
-fara obiect;
A-8 CIRCULATII SI ACCESE:
-fara obiect;
A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:
-fara obiect;
A-10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:
-fara obiect;
A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:
-fara obiect;
A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:
-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;
A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:
-zone inierbate si plantate cu arbusti de joasa-medie inaltime, -
A-14 IMPREJMUIRI:
-fara obiect;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 -fara obiect;
A-16 -fara obiect;

-5- UTR 5 – ZONA VERDE ADIACENTA DRUMULUI – RETELE EDILITARE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Obiectivele propuse sunt subordonate functiunii principale dezvoltate in zona. Schimbarea destinatiei unor suprafete din zona studiata pentru alte functiuni decit cele prevazute in prezentul PUZ este strict subordonata utilizarilor admise.

A-1 UTILIZARI ADMISE :
-zone inierbate adiacente drumurilor, zare include si retele edilitare;
A-2 UTLIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
-in conditiile tehnice prevazute de lege , se admit retele supraterane, daca legislatia nu permite stabilirea traseelor ingropate ;
A-3 UTILIZARI INTERZISE :
-se oricaror interzice schimbarea functiunii si edificarea oricaror constructii exceptand cele de la art. 1 si 2;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR:

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:
-fara obiect;
A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:
-fara obiect;
A-6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
-fara obiect;
A-7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
-fara obiect;

CONSILIUL JUDETEAN MARAMURES
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 14 din 07.02.2017

A-8 CIRCULATII SI ACCESE:
-fara obiect;
A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:
-fara obiect;
A-10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:
-fara obiect;
A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:
-fara obiect;
A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:
-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;
A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:
-aferent circulatiilor se vor intretine spatiile vezi inerbate ; -
A-14 IMPREJMUIRI:
-fara obiect;

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

A-15 -fara obiect;
A-16 -fara obiect;

INTOCMIT: