



Str. N.Iorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail. ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Prevederile P.U.Z. cuprinde un singur U.T.R. :

A3 - Spatii de prezentare –comercializare – Servicii – Depozitare

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Spatii de prezentare –comercializare – Servicii – Depozitare cu regim de inaltime P –P+E(M) si anexe

I UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- reparatii si extinderi la constructiile existente
- functiuni prezentare –comercializare – Servicii – Depozitare
- functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare en gros;
- reprezentante : birouri spatii de prezentare si desfacere ;
- servicii : ateliere de reparatii auto, electrocasnice , mobilier -spalatorie auto ;
- desfacere de produse en-gros si en-detail ;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Spital

Cabinete medicale

3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzice amplasarea locuintelor

Orice activitati de Productie

Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate

Orice functiuni ce nu pot asigura parcarele autovehiculelor in incinta parcelelor sau in parcarile publice amenajate pentru traficul generat

II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **20,0** metri si o suprafata minima de **2000** mp.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT , ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Cladirea se va retrage la distanta fata de limita proprietatii de minim **5,0 m** .

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirea se va retrage fata de una din laturile parcelei la distanta fata de limita proprietatii de minim **5,0 m**

Cladirea se va retrage fata de latura posterioara a parcelei la distanta fata de limita proprietatii de minim **15,0 m**

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6,0 metri**.

- Distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în cladire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

8. CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **7,00 metri** lățime cu dublu sens de circulație , dintr-o circulație publică.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

10. REGIMUL DE CONSTRUIRE/ INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

P+2 – H max – **10,00 m** la cornisa .

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Modificările / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura , finisaje și culori.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje , arhitectura și culori cu clădirea principală ;

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente vor fi realizate subteran;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiu verde minim **20%**

Acoperisurile tip terasa circulabila se vor înierba - planta în proporție de minim **30%** din suprafața acestora

14. IMPREJMURI

Se va mentine caracterul existent al imprejmurilor

Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 1,60 m. inaltime vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii

Gardurile spre limitele de proprietate vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2,20 metri.

III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max - 1