

[Type text]

Documentatie  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**



**REGULAMENT**

**INTRODUCERE**

**Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării.

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**EXTINDERE INTRAVILAN B-DUL INDEPENDENTEI**

**A3 – ACTIVITATI PRODUCTIVE DESFASURATE IN CONSTRUCTII INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII , DISTRIBUTIEI SI DEPOZITARII BUNURILOR SI MATERIALELOR , CERCETARII INDUSTRIALE SI ACTIVITATILOR COMERCIALE SI PRESTARILOR DE SERVICII**

Amplasament :

Mun.Baia Mare, Bd.Independentei nr. FN , Jud. Maramures

Beneficiar.

**RENTAS LOCO** Baia Mare str. G.Cosbuc nr.25A ap.40,  
Jud. Maramures  
CUI 35750749 nr. Inreg. J24/329/2016

**SILK CONTACT**

Baia Mare Bd.Unirii nr.1/2 Jud. Maramures  
CUI 4422970 nr. Inreg. J24/1556/1993

**Initiatorii lucrării:**

[Type text]

Proiectantul general. SC **AMBIENT** SRL,

Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures Tel: 0745.925.045

Data elaborarii. 2017

**U.T.R. : A3 – ACTIVITATI PRODUCTIVE DESFASURATE IN CONSTRUCTII INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII , DISTRIBUTIEI SI DEPOZITARII BUNURILOR SI MATERIALELOR , CERCETARII INDUSTRIALE SI ACTIVITATILOR COMERCIALE SI PRESTARILOR DE SERVICII**

#### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona este formata din suprafete agricole abandonate .  
Potentialul deosebit al acestei zone pentru dezvoltarea industriala de productie , comert si servicii a municipiului BAIA MARE impune realizarea a Planului Urbanistic Zonal, pentru construirea in interiorul parcelei beneficiarului a obiectivelor amintite .  
Prevederile prezentului regulament ( care provin din considerente de ansamblu asupra localitatii si zonei limitrofe ) vor fi preluate, dezvoltate si detaliate prin regulamentul P.U.Z.  
Zona se compune din o singura .unitate teritoriale de referinta .

#### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Se admit functiuni de interes general :

- **Activitatile actuale vor fi permise in continuare .**
- activitati de productie desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii , distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor , cercetarii industriale si activitati comerciale ;
- activitati de prestari servicii si alimentatie publica : hotelier , recreativ , sport , agrement etc
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri ;
- parcaje ;

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari

orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.

[Type text]

- se interzice amplasarea locuintelor ;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se va mentine parcelarul existent .
- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **1500 mp** si un front la strada de minim **15,0 m**.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.

**pentru asigurarea accesului carosabil la fiecare parcela se reglementeaza servitute de trecere pentru toate proprietatile componente P.U.Z. pe limita de proprietate paralela cu Bd. Independentei cu o latime de 7 m .**

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta cel putin **7.0** metri fata de calea de acces ;
- **22,0** metri fata de axul Bd. Independentei ;

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

**- este posibila construirea pe limitele laterale ale parcelei acordul proprietarilor este instituit prin acceptul Planului Urbanistic Zonal ;**

- in cazul in care se amplaseaza cladiri la distanta fata de limitele laterale se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **3.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu minim jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- pentru asigurarea accesului carosabil la fiecare parcela se reglementeaza servitute de trecere pentru toate proprietatile componente P.U.Z. pe limita de proprietate paralela cu Bd. Independentei cu o latime de 7 m .
- In acest mod este asigurat accesul direct din Bd. Independentei cu intrare pe proprietatea SILK CONTACT SRL – sens unic spre limita sudica a zonei studiate – si iesire in Bd.Independentei pe proprietatea t... ..
- este asigurat accesul in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

[Type text]

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se vor asigura locuri de parcare in functie de dedestinatia si de capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din HG 525/1996 respectiv P132/1993 ;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;
- stationarea vehiculelor se admite in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regim de inaltime maxim admis : P+2

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3,3 m.

Inaltimea maxima admisa la cornisă : 10 m

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Noile cladiri vor avea volumetria simpla , culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate, fara a crea pastise arhitecturale – copii, imitatii lipsite de valoare.
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
- Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin rigole si pante spre sant .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

**- RESTRICTIA DE CONSTRUIRE IMPUSA DE LINIA ELECTRICA AERIANA DE MEDIE TENSIUNE CARE TRAVERSEAZA PROPRIETATILE COMPONENTE P.U.Z. VA FI ELIMINATA DUPA MODIFICAREA TRASEULUI LINIEI ELECTRICE INCAT SA NU AFECTEZE SUPRAFATA EDIFICABILA PROPUȘA – SE PROPUNE TRASEU SUBTERAN .**

#### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile libere din incinte vor fi plantate
- suprafat de spatiu verde va fi ded 30% minim pe parcela ;
- gradul de ocupare va fi de maxim 70% pe parcela ;

[Type text]

**ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :**

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **2,00** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime

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

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**  
POT maxim = **60%**,

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**  
CUT maxim = **2 mp Adc/mp teren**

Sef proiect :

Intocmit :

