

# 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.  
A1a, în ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: BAIA MARE str.Vrancei, f.n., adiacent nr. 75, Jud. Maramureș

Inițiatori:

---

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : .....

PROIECTANT GENERAL :

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

---

### -1.UTR 1 – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- zona L2

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de sud-est a localității și este în aria constructibilă cuprinsă în P.U.G. cu indicativul și funcțiunea "A1a- zonă de activități agroindustriale".

Suprafața totală a zonei studiate este de 4789 mp.

Caracterul zonei : 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;
- locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii liberale;

##### **A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață nu depășește 200 mp ADC și care nu generează transporturi grele;

- se permite mansardarea locuințelor P+2 acoperite cu șarpantă , în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi;

### **A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :**

- servicii profesionale și comerciale a căror suprafață depășește 200 mp ADC și care generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție de subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- curățătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități de producție care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 mașini ;
- 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:**

- parcele se consideră construibile dacă are o suprafață de minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 m;
- parcele este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

### **A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

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

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime din care 0.30 cm soclu opac, dublate de gard viu”.

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

Ținându-se cont de faptul ca dotările propuse deservesc funcțiunea generală de locuințe colective aferente unui complex rezidențial cu o unică administrare, se păstrează o singură unitate teritorială de referință cu indicii urbanistici:

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

**A-16** COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( G.O. ) = 70%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI ( Sp.V. ) = 30

### **-1.UTR 2 – ZONĂ DE CIRCULAȚII PUBLICE**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale 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 UTILIZARI ADMISE :**

-traseee ale rețelelelor edilitare

##### **A-2 UTLIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

-fără obiect ;

##### **A-3 UTILIZARI INTERZISE :**

-se interzice schimbarea funcțiunii și edificarea oricăror construcții exceptând cele de la art. 1( rețele edilitare )

#### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:**

##### **A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:**

-fără obiect ;

##### **A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

-fără obiect ;

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

-fără obiect ;

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

-fără obiect ;

##### **A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

-fără obiect ;

##### **A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

--staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate.

##### **A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

-fără obiect ;

##### **A-11\_ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

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

-distanța minimă între clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 6 m.

#### **A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

-parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

#### **A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

-staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

#### **A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

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

Înălțimea la cornișă / atic va fi  $H_{max}=10.0m$  de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor P+2E acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.

#### **A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

Clădirile se vor realiza din materiale durabile și de calitate, cu respectare normativelor de calitate în vigoare.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor. Clădirile noi sau modificările de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

#### **A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa și canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, internet/TV.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

#### **A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

-după terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

#### **A-14 ÎMPREJMUIRI:**

Împrejmuirea terenului va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G., respectiv

-fără obiect ;

**A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;

**A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

-aferent circulațiilor se vor întreține spațiile înerbate;

**A-14 ÎMPREJMUIRI:**

-fără obiect ;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

**A-15** -fără obiect;

**A-16** -fără obiect;



ÎNTOCMIT:



*[Handwritten signature]*

