

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

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

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN  
INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**  
Amplasament: **BAIA MARE str. Copalnic, nr. 28, adiacent nr. 19, Jud. Maramureș**

**Inițiatori:**

---

**ȘIMON MARIUS-EMIL și SILVIA-RAMONA**  
din Baia Mare

**NEAGOTĂ DAN și NEAGOTĂ ADRIANA-LARISA**  
din Baia Mare

**BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE**  
**PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA**  
**PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA**  
**BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE**

---

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

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

Zona studiată se află în partea de sud-est a localității Baia Mare.

Suprafața totală a zonei studiate este de 4140 mp.

Caracterul zonei limitrofe: 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;

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

-clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foișor, barbeque, etc;

- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesii libere;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.

### **A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

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

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

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

#### **A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

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

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri ( P + 2).

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

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp;

#### **A-14 ÎMPREJMUIRI:**

Împrejmuirea terenurilor va respecta precizările facute în Regulamentul aferent P.U.G.  
Față de aliniament se vor realiza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,60 cm soclu opac, dublate eventual de gard viu.  
Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi și opace, de maxim 2,2 m înălțime.

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

**A-15** PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 40%

**A-16** COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1,2

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

### **UTR D – ZONĂ CIRCULAȚII ȘI TRASEE TEHNICO-EDILITARE**

#### **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 :

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

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

- fără obiect;

**A-3** UTILIZĂRI INTERZISE :

- fără obiect;

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

**A-4** CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- 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:**

-este interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabil și trotuare;

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

- fără obiect;

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

- fără obiect;

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

-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;

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

- fără obiect;

**A-14 ÎMPREJMUIRI:**

- fără obiect;

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

**A-15** - fără obiect;

**A-16** - fără obiect;

ÎNTOCMIT:

arh. Oksana FLORESCU



arh. Oxana N. CRĂCIUN

