

Documentatie  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**



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](mailto:ambient.mm@gmail.com)  
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

## REGULAMENT

### Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

**SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN UTR V6 si L1b- IN UTR Lips  
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE ,PRESTARI SERVICII  
REPARATII SI INTRETINERE AUTO SI CONEXE**

Baia Mare str. Arinului nr.51 si 51A Jud.Maramures

**Proiectantul lucrării:**

SC AMBIENT SRL,  
Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures  
Tel: 0745.925.045  
E-mail: [ambient.mm@gmail.com](mailto:ambient.mm@gmail.com)

**Beneficiarii lucrării:**

**Numar proiect : 1673/2021**

Data elaborarii. 2021



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

## **U.T.R. : Lips - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE ,PRESTARI SERVICII , REPARATII , INTRETINERE AUTO SI CONEXE**

### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

- a) Tipologia locuințelor existente în proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe gospodărești .
- b) În prezent se remarcă existența caselor tradiționale care respectă principiile generale ale casei , însă după 1950 și mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influențe urbane.
- c) Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn sau țiglă.
- d) Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe există peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
- e) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.  
Restricții impuse :
- f) Este obligatoriu să se efectueze studii geotehnice, pentru lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare care să stabilească măsurile de prevenire/inlăturare a fenomenelor.

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

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat ;
- Cladiri anexe cu rol de depozitare, bucatărie de vară, filigorii , piscine etc.
- Prestări servicii , reparații , întreținere auto și conexe
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI**

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren ), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înălăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

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

Se interzic urmatoarele utilizari

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

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- 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 CLADIRII OR**

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

- parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **700 mp** si un front de acces de minim **5,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.
- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim **3 metri**.

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

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** – laterala vest a zonei studiate si între parcelele care compun suprafata de studiu .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0 metri** – lateralele sud si nord cu exceptia parcelei cu destinatie de service auto unde alinierea existenta este la **1,1 m** care se pastreaza si pentru eventualele extinderi ;

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

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3 metri** sau se pot cupla prin alipire .
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin **10 m** de ferestrele locuintelor ;
- Este permis sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin **10 m** de ferestrele locuintelor.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- 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 ;

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

Regim de inaltime maxim admis :

P+E

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Inaltimea maxima admisa la cornisă : 10 m

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

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, 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 ;
  - 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 , tigla de beton sau tigla metalica de culoare caramiziu , maro sau gri inchis/negru .
  - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
  - se interzice folosirea azbocimentului, a sindrilei bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
  - se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
  - ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu bariera termica alb sau imitatie lemn ;
  - Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.
  - Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității.
- Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.
- Se vor respecta pantele acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei sau se vor folosi acoperisuri tip terasa .

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

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice existente in zona .

- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri 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

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

- spatiile libere din incinte vor fi plantate
- se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor

### **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 = **35%**,

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = **1**

Sef proiect :



Intocmit :  
c.arh.

