

**Proiect nr. 265/2025**

**REVIZUIRE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.**

**362/2021**

**Str. Miron Costin F.N., Loc. Baia Mare,**

**Jud. Maramureş**

**R.L.U.**

**Beneficiar:**

**Proiectant: SC New Mynthos SRL**

**Faza P.U.Z.**

**Martie 202**

## ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- fara obiect –

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte individuale in regim de construire izolat cu P, S(D)+P , P+1, S(D)+P+1 cu urmatoarele conditionari:

1. - nu se va construi pe pante mai mari de **5%** in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
4. - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0 m.**
5. - raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **30%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
  - functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp.** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
  - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
  - cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
  - depozitare en gros;
  - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
  - autobaze si statii de intretinere auto;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

- parcela are suprafata minima de **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 m.**;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0 m.**;

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0 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 minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri.

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

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisea cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6.0 metri.

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

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

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

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (2.20 m.).
- inaltime maxima admisibila la cornise 7.0 metri (P, P + 1)

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

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

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

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

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

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 20%

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

- CUT maxim pentru inaltimi P,  $S(D)+P = 0.4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
- CUT maxim pentru inaltimi P+1,  $S(D)+P+1 = 0.6 \text{ mp.ADC/mp.teren}$