

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea lucrării:	PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Amplasament:	str. Chioarului - Baia Mare, nr. 12K
Inițiator:	
Proiectantul general:	STUDIO Z-ZOOS S.R.L.
Data elaborării :	sept. 2024

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent «PLANULUI URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE» este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda și tema de proiectare din partea inițiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului;

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire pentru orice categorie de teren aflat în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor face pe terenul studiat, teren cu suprafața de 14800 mp înscris în C.F.nr 129763 Baia Mare sub. nr. Cad.129763.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejare patrimoniului natural și construit.

Păstrarea integrității mediului

Prin natura funcțiunilor permise nu rezultă ape tehnologice, ci doar ape uzate menajere ce se vor evacua în rețeaua de canalizare din zona.

Apele pluviale colectate de pe platformele interioare, drumurile de acces din incinta precum și apele pluviale colectate de pe acoperișuri se vor decărca în rețele de canalizare în incintă și apoi se vor deversa în canalizarea din zonă.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect sunt prevăzute o serie de măsuri ce se vor detalia în fazele de proiectare ulterioare (D.T.A.C. și PTh) :

realizarea de rețele interioare de rigole pluviale.

realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zona spațiilor verzi.

Se poate trage concluzia că din punct de vedere al factorului de mediu SOL activitatea de locuire din zona studiată nu va reprezenta o sursă de poluare.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol prevenind astfel contaminarea apelor subterane.

În fazele următoare de proiectare (DTAC și PTh) precum și în execuție se vor lua obligatoriu măsuri pentru excluderea oricărei posibilități de poluare accidentală ori rezultată din procese tehnologice desfășurate în perioada de exploatare a obiectivelor ce ar putea avea impact semnificativ asupra calității subsolului și a pânzei freatice.

Activitățile permise fiind de tip locuire, sursele de poluare a aerului sunt datorate în principal traficului auto la nivelul străzilor adiacente. Având în vedere acest fapt prin proiect s-au luat o serie de măsuri după cum urmează:

Retragerea construcțiilor de la limitele de proprietate.

Realizarea acceselor interioare și zona verde din incintă se face cu plantații de arbuști ornamentali pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

- autorizația de construire va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.

Protejarea patrimoniului natural și construit.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999, unde nu este posibil se va justifica cu existența calcanelor sau se prevăd măsuri compensatorii.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Zona studiată nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, deci nu se impun măsuri speciale cu privire la siguranța construcțiilor.

Elaborarea prezentei documentații este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru extravilan în acord cu tendința de dezvoltare zonală.

Astfel, prezenta documentație corelată cu prevederile PUG aflat în faza de avizare creează premisele dezvoltării unei zone de locuințe.

Aplicarea prevederilor RLU asigură corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

- ◆ Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Se recomandă asigurarea pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc.).

- ◆ Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea minimă față de aliniament = 4,0 m (aliniament existent față de str. Chioarului)

Retragerea minimă față de aliniamentul propus = 2,0 m față de limita de proprietate dinspre drumul de acces, limita ce va fi constituită în aliniament propus după trecerea în domeniul public a terenului cu suprafața de 2754mp - lot 27 - drum & trotuar.

Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului

- ◆ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

față de limitele laterale – min. 3,00m

– garajele parter se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală

față de limitele posterioare – min. 5,00m

față de alea de circulație – min. 6,00m de la ax

- ◆ Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Fără restricții

- ◆ valori maxime pentru POT, CUT.

- POT maxim = 35 %

- CUT maxim = 1,0

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, (auto, pietonale), a parcărilor.

Accese carosabile

Accesul la obiectivele din zona studiată se face pe drumul ce pornește din str. Chioarului și asigură accesul carosabil la parcelele din vecinătate precum și la terenul ce face obiectul PUZ.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max. 30 Km/oră.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces de la un drum public, accesul având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare (trotuare, rampe de acces, conform normativelor și reglementărilor specifice în vigoare)

Staționarea autovehiculelor

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile art.33 din HG nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de urbanism”, P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv Anexa 1 la HCL 391/2017, după cum urmează:

- câte 1 loc de parcare/garare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu (HG nr. 525/1996 anexa nr.5);

- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60–100%.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate.

Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; Excepție fac loturile nr.7 cu 9 m front la stradă pentru clădire izolată și respectiv nr.10 cu 6 m front la stradă pentru clădire izolată.

- suprafața minimă a parcelei de 400 mp

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii (HG nr, 525/1996 anexa nr.6)

- Terenul liber ramas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Împrejurimi

- Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac cu înălțimea de 0,3 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurimi opace cu înălțimea maximă de 2,20-2.50 m.

- Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejurimile la stradă să respecte înălțimea împrejurimilor adiacente.

- Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

În conformitate cu documentația de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobată cu HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999 zona studiată se află în extravilan. Prezenta documentație se întocmește în vederea cuprinderii în intravilan a terenului din zona de studiu și a parcelării pentru o subunitate cu funcțiunea de locuire.

În conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - în curs de actualizare, zona studiată se află în ZONA URBANIZARE (zone a caror dezvoltare se va detalia obligatoriu prin documentatii urbanistice de tip PUZ.)

Prezenta documentație se referă la o singură subunitate funcțională și anume :

L - locuire - UTR : L1 - Subzona locuintelor individuale, cu înălțimea maximă S(D)+P+1+M/Er

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

prescripțiile pentru zona funcțională:

L - locuire - UTR : L1 - Subzona locuintelor individuale, cu înălțimea maximă S(D)+P+1+M/Er

Utilizări admise

- construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M/Er în regim de construire izolat .
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje;
- spatii verzi amenajate.
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, grătar, pergole, teren sport, adăpost pentru biciclete, anexe gospodărești, piscină) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale.

Utilizări interzise

- locuinte colective;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură (chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame);
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betonare;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitarea pentru vânzarea 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;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme , dimensiuni)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă a parcelei de 400 mp.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea minimă față de aliniament = 4 m (față de str. Chioarului-aliniament existent)

Retragerea minimă față de aliniamentul propus = 2 m (limita terenului înspre drumul de acces ce se propune a fi trecut în domeniul public al municipiului).

Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

față de limitele laterale – min.3,00m

garajele cu regim de construire parter și înălțimea maximă de 3m se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală a parcelei.

față de limitele posterioare – min.5,00m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Fără restricții

Circulații și accese

-Accese carosabile

Accesul la zona studiată se face pe drumul ce pornește din str. Chioarului și asigură accesul carosabil la parcelele din vecinătate precum și la terenul ce face obiectul PUZ.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

În interiorul zonei studiate circulația carosabilă va fi de tip inelar pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă de câte 3m lățime pe sens și trotuare pe fiecare parte.

Terenul aferent circulației carosabile și pietonale se propune a fi cuprins în domeniul public.

Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max. 30 Km/oră

-Accese pietonale

În zona studiată circulația va fi pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă și trotuare de câte 1m lățime pe fiecare parte.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare(trotuare, rampe de acces, conform normativelor si reglementarilor specifice in vigoare)

Staționarea autovehiculelor

Se vor asigura locurile necesare parcelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din HG nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, P132 normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, respectiv anexa nr.1 la HCL 391/2017.

Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului.

Locurile de parcare și garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staționarea autovehiculelor, în așa fel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor = max. 7,0 m la streșină de la cota 0,00
- Înălțimea maximă a construcțiilor = max. 10,0 m la coamă de la cota 0,00

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- tip de acoperis : acoperis cu pante,
- panta acoperișului: 50%
- învelitoare : țiglă natur/teracotta
- culorile anvelopei vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015.

Condiții de echipare edilitară.

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate circulației auto, a pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate.

Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta cca. 40% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii(HG nr, 525/1996 anexa nr.6)

- Terenul liber ramas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2.50 m.

- Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejmuirile la stradă să respecte înălțimea împrejmuirilor adiacente.

- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim = 35 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficient de utilizare a terenului este raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiilor tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- CUT maxim = 1,0 mp ADC /mp teren

V. Unități teritoriale de referință

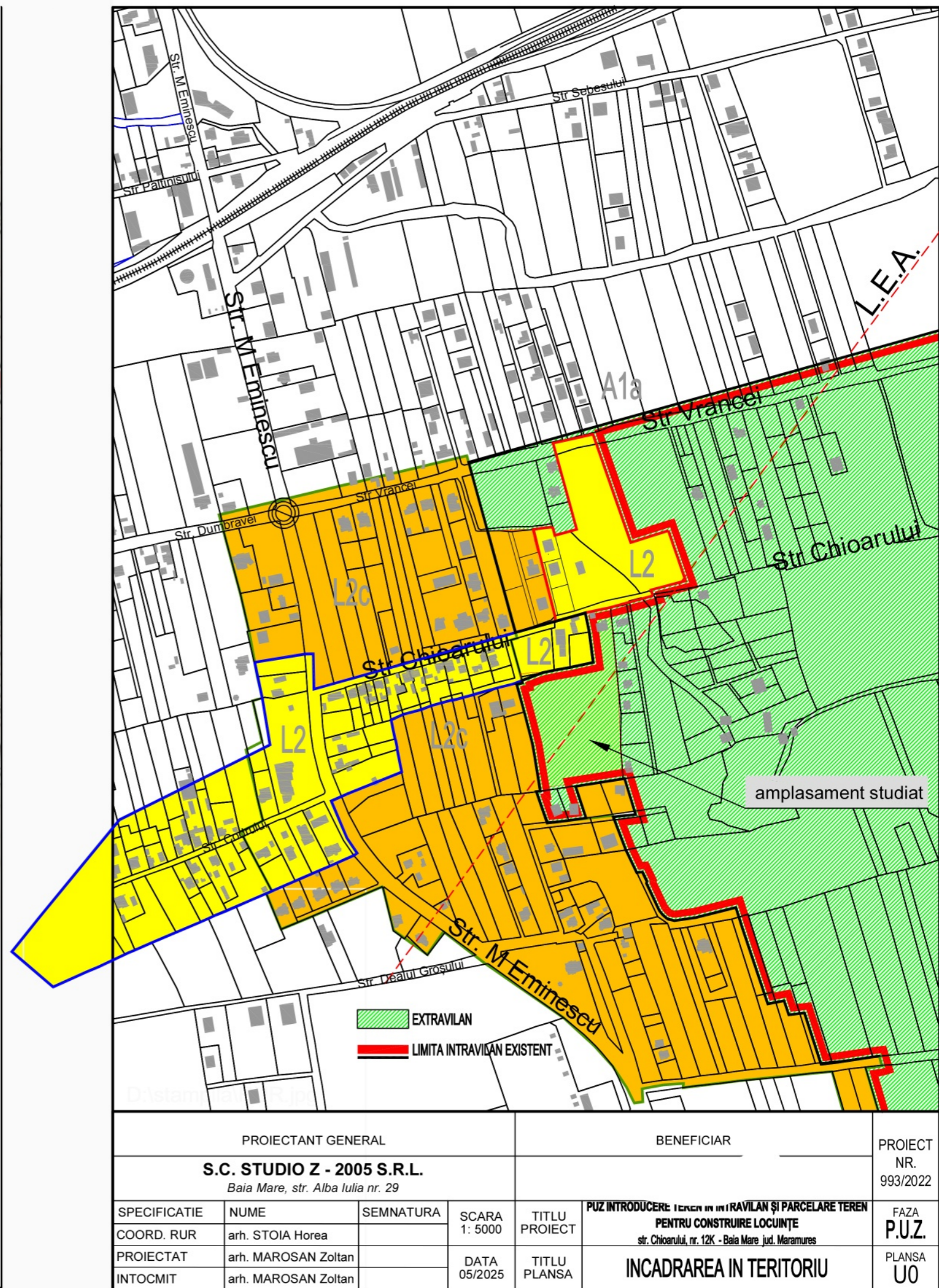
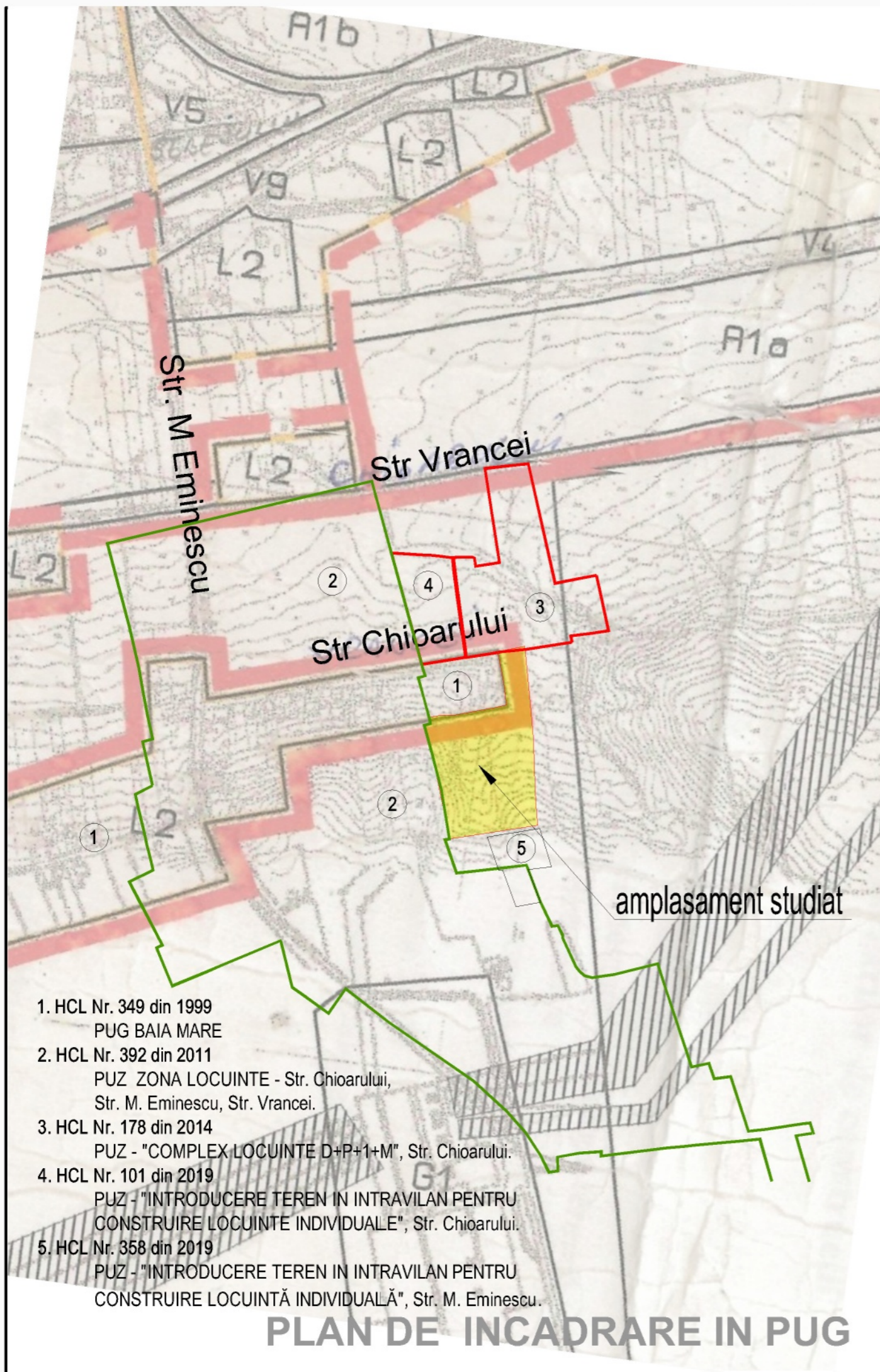
Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG Baia Mare.

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință:

L - locuire - UTR : L1 - Subzona locuințelor individuale, cu înălțimea maximă S(D)+P+1+M/Er

BAIA MARE
Martie 2025





Amplasarea clădirilor față de aliniament:

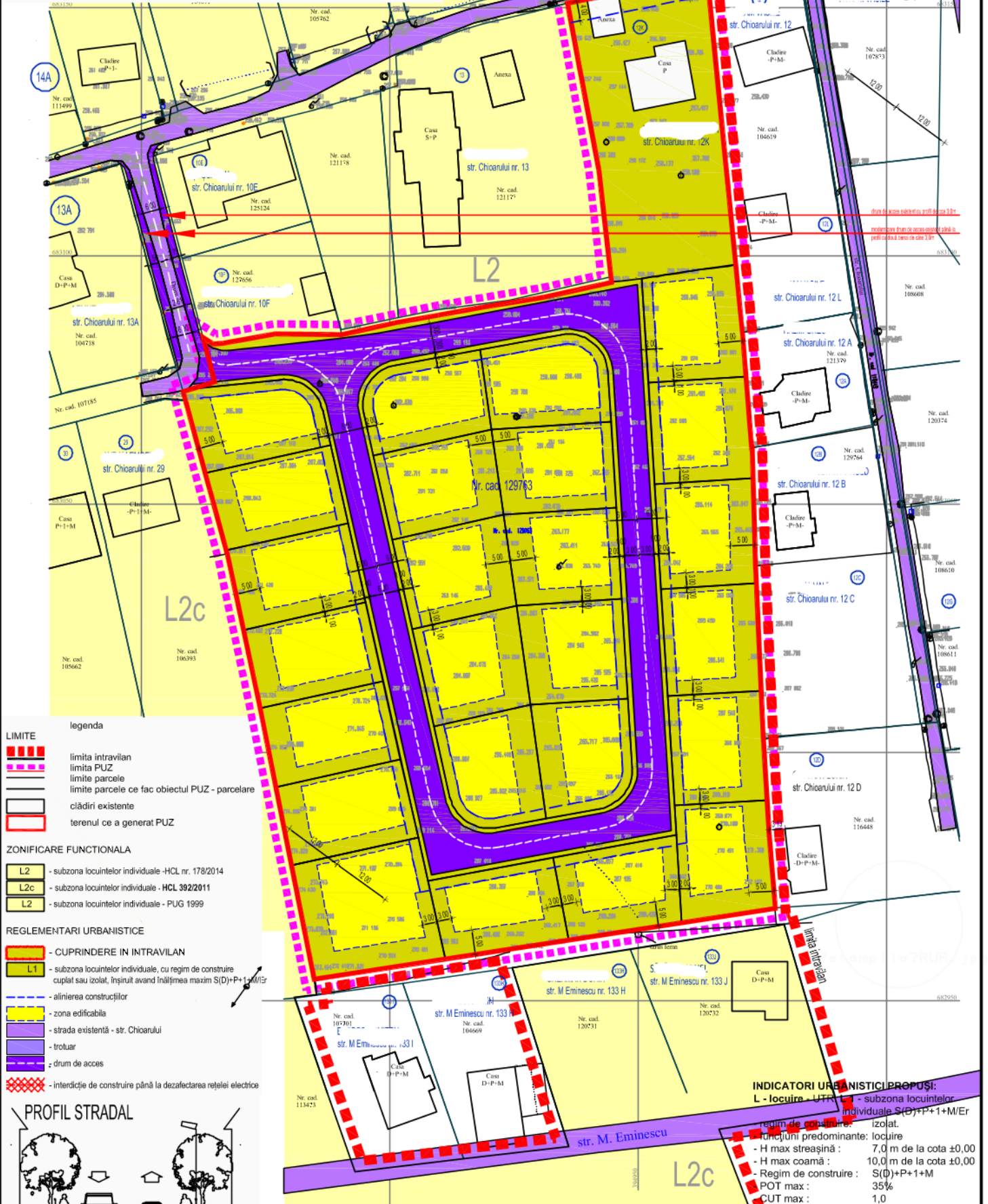
Retragerea minimă față de aliniament = 4.0 m (aliniament existent față de str. Chioarului)
 Retragerea minimă față de aliniamentul propus = 2.0 m față de limita de proprietate dinspre drumul de acces, limita ce va fi constituită în aliniament propus după trecerea în domeniul public a terenului cu suprafața de 2754mp - lot 27 - drum și trotuar.
 Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

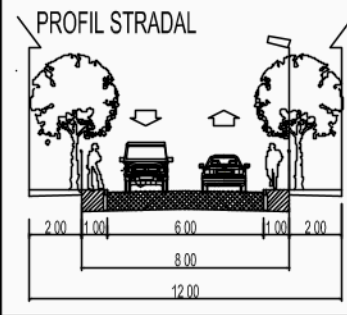
față de limitele laterale - min.3.00m
 - garajele parter se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală
 față de limitele posterioare - min.5.00m
 față de aleea de circulație - min.6.00m de la ax

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Fără restricții



- LIMITE**
- limita intravilan
 - limita PUZ
 - limite parcele
 - limite parcele ce fac obiectul PUZ - parcelare
 - clădiri existente
 - terenul ce a generat PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- L2 - subzona locuintelor individuale - HCL nr. 178/2014
 - L2c - subzona locuintelor individuale - HCL 392/2011
 - L2 - subzona locuintelor individuale - PUG 1999
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- CUPRINDERE IN INTRAVILAN
 - L1 - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, înșiruit având înălțimea maxim S(D)+P+1+M/Er
 - alinierea construcțiilor
 - zona edificabilă
 - strada existentă - str. Chioarului
 - trotuar
 - drum de acces
 - interdicție de construire până la dezafectarea rețelei electrice

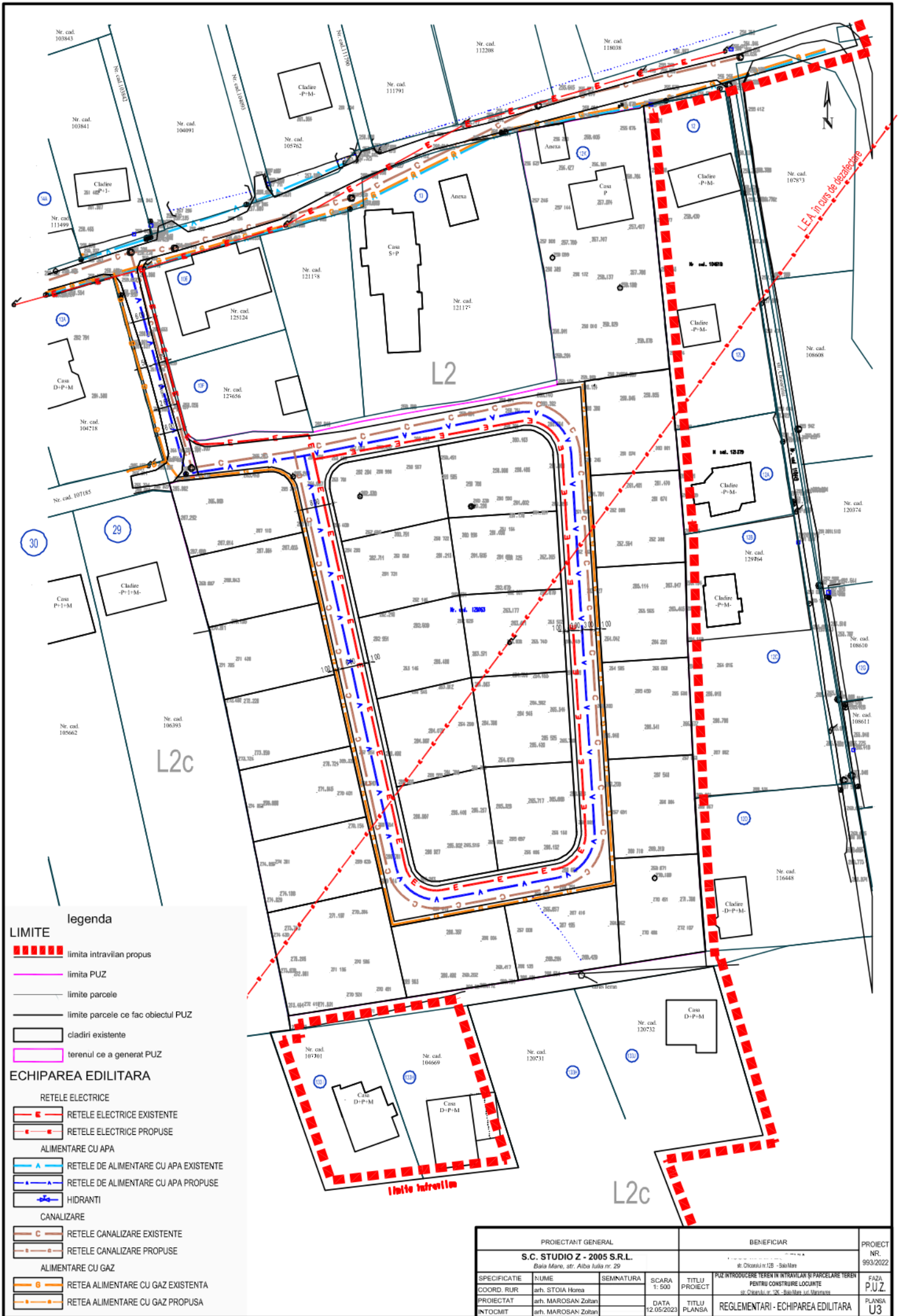


BILANT TERRITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENTE		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ruști	182	1.20	5180	35.00
alti auto - pietonale	0	0.00	2754	18.60
utili libere neamenajate	14618	88.80	0	0.00
plantate	0	0.00	6902	46.40
	14800	100.00	14800	100.00

- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**
- L - locuințe - UTR
 - L1 - subzona locuintelor individuale S(D)+P+1+M/Er
 - regim de construire: izolat.
 - funcțiuni predominante: locuințe
 - H max streșină : 7,0 m de la cota ±0,00
 - H max coamă : 10,0 m de la cota ±0,00
 - Regim de construire : S(D)+P+1+M
 - POT max : 35%
 - CUT max : 1,0

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR			PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Aiba Iulia nr. 29			str. Chioarului nr. 12C - 3861889			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. Chioarului nr. 12C - 3861889 ad. Bilantarea	PLANSA U2
COORD RUR	arh. STOIA Hornea		1: 500			
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan		DATA	TITLU PLANSA	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan		05/2025			



- legenda**
- LIMITE**
- limita intravilan propus
 - limita PUZ
 - limite parcele
 - limite parcele ce fac obiectul PUZ
 - cladiri existente
 - terenul ce a generat PUZ
- ECHIPAREA EDILITARA**
- RETELE ELECTRICE**
- RETELE ELECTRICE EXISTENTE
 - RETELE ELECTRICE PROPUSE
- ALIMENTARE CU APA**
- RETELE DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTE
 - RETELE DE ALIMENTARE CU APA PROPUSE
 - HIDRANTI
- CANALIZARE**
- RETELE CANALIZARE EXISTENTE
 - RETELE CANALIZARE PROPUSE
- ALIMENTARE CU GAZ**
- RETEA ALIMENTARE CU GAZ EXISTENTA
 - RETEA ALIMENTARE CU GAZ PROPUSA

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29				S.C. ... str. Chisnău nr. 123 - Său Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUCIRE LOCUINTE	FAZA P.U.Z.
COORD RUR	arh. STOIA Hornea				str. Chisnău nr. 123 - Său Mare	PLANSĂ U3
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan		DATA 12.05.2023	TITLU PLANSĂ	REGLEMENTARI - ECHIPAREA EDILITARA	
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan					