

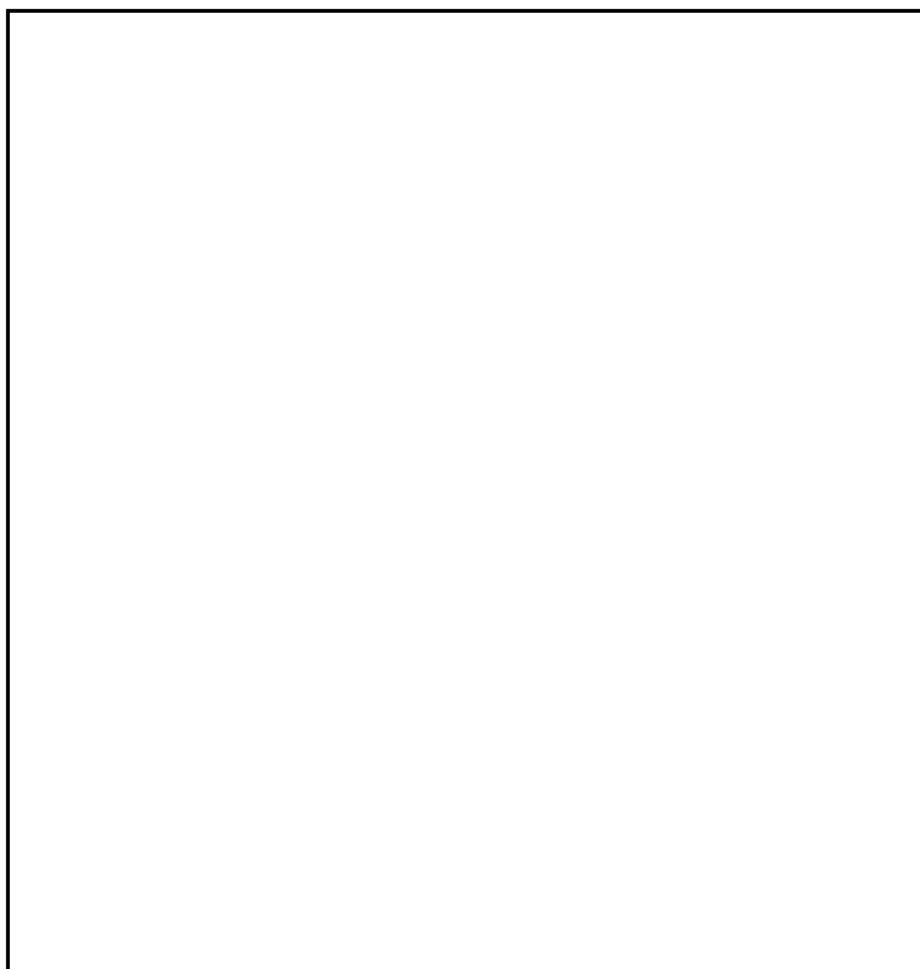


BIROU DOM s.r.l.

- SOCIETATE DE PROIECTARE
- C.U.I.35392888
- Reg. Comert. J24/38/2016
- Tautii Magheraus str. 24 nr. 223, Jud. Maramures
- tel . 0745.925.045 • biroudom@gmail.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
UTR V6 - IN U.T.R.L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2^E
IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT**
Baia Mare str. Plaiului nr.32H Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:



Numar proiect : 1845/67/2025

Faza de proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL

Baia Mare 2025



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

U.T.R. : L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU IZOLAT SI CUPLAT

- a) Tipologia locuințelor existente în proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, înalte 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 cu învelitoare din 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 ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.
- 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/înlăturare 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 CLADIRILOR

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

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **550 mp**.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.
- fata de parcelarea maxima prezentata prin plansa U5 se permite comasarea parcelor in functie de solicitari respectand indicatorii urbanistici ;
- clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate cu acordul proprietarilor în cazul locuintelor cuplate.
- se admit retrageri fata de limitele laterale ale parcelei sub cerintele prevazute mai sus numai in conditiile acceptarii de catre vecinatatea respectiva prin act notarial si numai respectand cerintele prevazute de normativul P118-99 si ordinul Ministerului Sanatatii .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul de la strada Privighetorii la o distanta de minim 4 metri.
- Cladirile se vor alinia fata de calea de acces propusa la o distanta de min**3m**.
- Poțile de intrare ale garajelor sau carporturilor pot fi înglobate în împrejmuirea la stradă, cu condiția să nu fie mai înalte de 2,50m.

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

- cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** ;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

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

- cladirile vor respecta intre ele distante de min. 6 metri sau se pot cupla prin alipire dar sa nu depaseasca suprafata de 225 mp .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila 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 autovehiculelor 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;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : S(D)+P+2E

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Inaltimea maxima admisa la cornisă : 9 m de la cota 0,00 se va calcula de la fatada din aval unde inaltimea demisolului este mai mare .

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 gurilor 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 cf regulamentului ;
- In cazul acoperisurilor cu sarpanta atat panta cat si materialul invelitorii va fi unitara la toate obiectivele propuse . Daca este adoptata varianta de acoperis in patru pante sau doua pante cu apele nord-sud sau est-vest sau o singura panta – atunci toate obiectivele cu sarpanta vor avea aceeasi tratare .
- unghiul minim pentru constructiile cu sarpanta va fi de 30 grade .

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 rigole transversale fata de calea de acces propusa spre bazine de retentie ape pluviale dispuse la fiecare platforma de parcela .
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi folosita pentru intretinerea spatiilor verzi de pe parcela beneficiarului ;
- Deseurile menajere se colecteaza in tomberoane ecologice cu preselectare pe tipuri de deseu : metal , plastic , hartie/carton ,sticla , menajer . Tomberoanele vor fi amplasate la fiecare parcela ;

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 :

- imprejmirile 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 ;
- imprejmirile perimetrare zonei studiate pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime ;
- intre parcelele din interiorul zonei studiate sunt admise imprejmuiri laterale dublate cu gard viu de inaltime medie – maxim 1,5 m ;

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**

coord. RUR :

Arh. Horea STOIA

Intocmit :

c.arh. Ovidiu CIORNA



UTR L3 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT

Regim de inaltime recomandat : S(D)+P+ZE

Alinierea constructiilor :

4 m fata de aliniament (str. Privighetorii)
3 m fata de limitele laterale a parcelei ;

P.O.T. max : 35 %

C.U.T. max : 1

LEGENDA:

- limita cadastrala
- limita cadastrala a imobilelor vecine
- limita cadastrala a imobilelor vecine
- gard metalic gard din plasa de sarma
- gard cu zabricle de lemn
- L.E.A.
- linie electrica aeriana
- conducta gaz subterana
- conducta gaz supraterrana
- izliza padure
- galerie mina Dealul Crucii
- canal
- contor gaz
- stalp electric
- hidrant

- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
 - LIMITA CADASTRALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- FUNCTIUNI PROPUSE**
- LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
 - LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE
 - accese

- ZONA CAI DE COMUNICATIE str. Plaiului ; str. Privighetorii
- ZONA SPATII VERZI
- IMPREJMUIRE EXISTENTA

REGULAMENT

- EDIFICABIL
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA IN ZONA STUDIATA
- ZONA DE CIRCULATIE PIETONALA IN ZONA STUDIATA
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
L3 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT	0,0	0,0	11847,0	94,0
V6 - PADURI DE AGREMENT	876,0	7,0	0,0	0,0
constructii propuse	0,0	0,0	4419,0	35,0
teren viran neamenajat	12627,0	100,0	0,0	0,0
Zonă verde	0,0	0,0	5766,0	40,0
circulatii în incintă	0,0	0,0	2442,0	25,0
TOTAL	12627,0	100,0	12627,0	100,0
EXTRAVILAN	11751,0	93,0	780,0	6,0
INTRAVILAN	876,0	7,0	11847,0	94,0



BIROU DOM S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE
 Tauili Magheraus strada 24 nr. 223
 Registrul Comertului 124/3812016
 tel. 0745.925.045
 Maramures RO
 C.U.I.:35392888
 biroudom@gmail.com

Verificator/Expert	Referat/Experiza	Denumire: P.U.Z. INTRODUCERE INTRAVILAN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UIR V6 IN UIR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+ZE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT	pr. nr. 67 /1845
Urbanist	arh.Horea STOIA	Adresa : BAIJA MAPE str. Plaiului 324 Jucd NM	P.U.Z.
Proiectat	arh.Horea STOIA	Beneficiar: KISS PAULINA, BOGATU ILEANA, MURPEAN VIOLETA, PAPITA CRISTINA, PAPAIA CRISTIAN, ROMAN ION.	
Intocmit	c.arh.Ovidiu CIORNA	10.2025	PI.U2

