

MEMORIU DE PREZENTARE

Titlul documentației

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
BAIA MARE PENTRU ZONĂ DE LOCUIT

Inițiator PUZ- , cu domiciliul în , județ. Maramureș

Beneficiar

, cu domiciliul în , jud. Maramureș
proprietar al imobilului înscris în Cartea funciară nr.108896 Baia Mare cu nr. cadastral 108896
și suprafață de 1480 mp.

Vecini:

- , cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, Piața Revoluției, nr.6, ap.38, jud. Maramureș proprietară a imobilului înscris în Cartea funciară nr.108739 Baia Mare , teren extravilan;
- la vec , a domiciliu necunoscut, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.110046 Baia Mare cu nr. cadastral 110046 și suprafață de 1135 mp-teren extravilan;
- la sud- Statul Român – imobil înscris în Cartea Funciară nr. 108895 Baia Mare cu nr. cadastral 108895 și suprafața de 20 mp domeniu public ocupat de un stâlp electric, teren extravilan concesionat de Compania de Transport Transelectrica S.A;

Amplasament - Municipiul Baia Mare, extravilan- conform PUG, Strada Mihai Eminescu, F.N., jud.Maramureș

Proiectant - S.C.PANIMPEX SRL cu sediul în Municipiul Baia Mare, str. Hollosi Simon, nr.14 A, jud. Maramureș

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

1.SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona sudică a municipiului este ocupată în majoritate de locuințe. Construirea lor a avut la bază documentații de urbanism.

Suprafața de teren din extravilan propusă pentru a fi introdusă în intravilan pe str.Mihai Eminescu F.N. este de 1480 mp. Terenul este înscris în Cartea funciară nr.108896- Baia Mare, nr. cadastral 108896 cu suprafața de 1480 mp.

Conform PUG și în conformitate cu înscrisurilor din Cartea funciară terenul figurează în extravilan.

Terenurile din vecinătatea directă și din apropiere sunt construite sau libere de construcții.

Imobilele din apropiere de zona studiată, conform extraselor de carte funciară pentru informare sunt:

- strada Mihai Eminescu la nord;
- nr. cadastral 110468 la est- teren intravilan cu suprafața de 1185 mp fără construcții- proprietar ..
- nr. cadastral 111400 la vest- teren intravilan cu suprafața de 1009 mp cu construcție neintabulată- proprietari ..
- nr. cadastral 108895 la sud- teren extravilan cu suprafața de 20 mp domeniu public ocupat de un stâlp electric-proprietar ..
- nr. cadastral 108748 la sud- teren fără specificație în .. 60 mp neconstruit- proprietară ..
- nr. cadastral 108733 la sud –teren fără specificație în C.F. cu suprafața de 1500 mp neconstruit- proprietar ..

Accesul la terenul studiat este asigurat direct din strada Mihai Eminescu situată la nord , care aparține domeniului public al municipiului.

1.SITUAȚIA PROPUȘĂ

II.1. Solicitări ale temei program

Elaborarea unui PUZ este necesară pentru introducerea terenului în intravilan a suprafeței de teren de 1480 mp și stabilirea pentru întreaga suprafață studiată a unor reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Terenul studiat în PUZ este destinat pentru construirea de locuințe cu reglementările corespunzătoare caracteristicilor terenului din zonă.

II.2. Temei legal

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizată.

Certificatul de urbanism nr. 183 din 22.02.2023.

II.3. Surse de documentare

Planul urbanistic general al Municipiului Baia Mare și Regulamentul local aferent.

Documentații de urbanism aprobate în zonă.

II.4. Studii efectuate

Plan de situație.

III. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

III.1. Evoluția zonei

Zona situată la sudul municipiului cu un parcelar de tip agricol : arabil, vie și fâneță a

devenit treptat o zonă de locuințe.

III.2. Încadrarea în localitate

Planul urbanistic zonal se elaborează pentru o zonă din extravilanul localității.

III.3. Elemente ale cadrului natural

Folosința actuală a terenului, conform înscrisurilor din cartea funciară: arabil.

Terenul are declivitate pe direcția nord-sud.

III.4. Circulația

Accesul în zona studiată este asigurat direct din stada Mihai Eminescu. care este destinată și amplasării rețelelor subterane.

III.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de teren studiată în PUZ este liberă.

III.6. Echiparea edilitară

Pe strada Mihai Eminescu sunt extinse rețelele publice edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare, instalații electrice și gaz metan, care vor deservi și zona studiată prin realizarea de bransamente la construcțiile propuse.

III.7. Probleme de mediu

Nu se înregistrează probleme de mediu.

Nu se evidențiază riscuri naturale și nici antropice.

Apele pluviale se dirijează în afara amplasamentului studiat.

Locuințele și traseele rețelelor propuse nu prezenta riscuri.

În zona studiată nu sunt nominalizate valori de patrimoniu natural sau istoric.

În zona studiată nu se evidențiază potențial balnear și turistic.

III.8. Opțiuni ale populației

Cetățenii sunt interesați să construiască locuințe în partea de sud a localității într-o zonă care nu ridică probleme de stabilitate a terenului. Totodată cetățenii din zonă își doresc un fond construit funcțional și bine întreținut.

Punctul de vedere al administrației publice locale este de a asigura prin toate mijloacele un trai decent pentru locuitorii municipiului..

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ rezultă din modul de rezolvare urbanistică și arhitecturală a funcțiunilor care legal se impun.

IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IV.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare efectuate

Nu sunt studii efectuate pentru extravilan.

IV.2. Prevederi ale PUG

Nu sunt reglementări pentru extravilanul localității.

IV.3. Valorificarea cadrului natural

Zona cuprinsă în PUZ are categoria de folosință arabil.

Terenurile zonei studiate în PUZ vor fi ocupate cu construcții în procent de max.35%, cu

circulații 15% și zone libere plantate 50%. Construcțiile se vor amplasa în apropierea drumului propus, pe terenuri cu pantă mică, ținând cont de curbele de nivel pentru accese și rețele de utilități, astfel încât să fie reduse lucrările de terasamente.

IV.4.Modernizarea circulației

Se impune corelarea lucrărilor de rețele edilitare cu lucrările de modernizare a străzii Mihai Eminescu..

IV.5. Zonificare funcțională

Prin proiect se propune o singură zonă funcțională pentru construire de locuințe.

Zona studiată are suprafața de 1480 mp

Bilanțul teritorial s-a calculat pe zona studiată -1480 mp.

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT	
	mp	%	mp	%
construcții	-	-	163	11
circulații carosabile și pietonale, parcuri și trotuare în loturi	-	-	577	39
zone verzi în loturi	1480	100	740	50
TOTAL	1480	100	1480	100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- procent maxim de ocupare a terenului-- POT maxim = **35%**.
- coeficient maxim de utilizare a terenului:
- CUT maxim = **0.35 mpADC/mp teren** - regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = **0.70 mpADC/mp teren** - regimul de înălțime: P+1(M), D+P;
- CUT maxim = **1,10 mp ADC/mp teren** -regimul de înălțime: P+2(1+M), D+P+1(M);
- înălțimi maxime:
 - regim de înălțime max. (P+2(1+M) RH max. =12 metri la cornișă (streașină).
 - pentru anexe înălțimi max. D+P= max.0.4 mp.ADC/mp teren
 - pentru locuințe individuale înălțimi max.P+2 =max. 1,10 mp.ADC/mp teren
- grad de ocupare –max.50%
- spații verzi –min.50%

IV.6. Dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea căldurii și gospodărirea deșeurilor

Apa potabilă, canalizarea menajeră, gazul metan și energia electrică necesară obiectivelor de investiții se vor asigura prin extinderea rețelelor existente pe domeniul public, la care se vor racorda consumatorii. Toate bransamentele se vor realiza îngropat. Căldura necesară încălzirii locuințelor se va asigura prin microcentrale individuale alimentate cu combustibil solid, gaz metan sau energie electrică.

IV.7. Protecția mediului

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele pe fiecare parcelă de teren , se vor colecta de operator și se vor transporta și depozita organizat, conform programului stabilit la nivel de localitate. Funcțiunea de locuire nu presupune utilizarea unor substanțe toxice, care să necesite neutralizare specifică. Lucrările de construire care se impun vor respecta condițiile impuse prin studiul geotehnic, astfel încât să nu fie afectat solul și subsolul, apa, aerul și mediul înconjurător, iar zgomotul să se încadreze în limitele admise funcțiunii de locuire.

IV.8. Reabilitare urbană

Modernizarea și reabilitarea străzii Mihai Eminescu se va face pe baza unor proiecte inițiate de primărie și vor fi corelate cu lucrările de extindere a rețelelor publice urbane.

IV.9. Circulația terenurilor

Terenul din zona studiată va rămâne în proprietatea privată a persoanei fizice.

Sef proiect
SC PANIMPEX SRL

Arh. Pandi Rodica



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

APPROBAT

Dr. _____

Nr. 29225 / 18.07.2023

Ca urmare a cererii adresate de domnul _____ domiciliul în județul Maramureș _____, nr. 29225/05.07.2023, și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 18.07.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 9 din 18.07.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere teren in municipiul Baia Mare pt zona de locuit**"- Baia Mare, str. Mihai Eminescu fn., identificat prin CF nr. 108896, Baia Mare, nr. Cadastral 108896 cu respectarea următoarelor condiții :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Mihai Eminescu FN și este delimitat la Nord de strada Mihai Eminescu, iar la est, sud și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Mihai Eminescu. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 108896, cu nr. cad. 108896, proprietate _____ cota actuală 1/1, bun propriu, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **1480 mp.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Categoria de folosință conform CF: arabil

b) Funcțiuni propuse:

UTR- ZONA DE LOCUINȚE

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici existenți:

- -extravilan

b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 35%

- CUT maxim = 0.35 mpADC/mpteren- regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = 0.70 mpADC/mpteren - regimul de înălțime: P+1(M), D+P;
- CUT maxim=1,10mpADC/mpteren-regimul de înălțime: P+2(1+M), D+P+1(M);
- Regim de înălțime maxim = P+2(1+M) RH maxim = 12,00 m la cornisa
- G.O.= 50%
- Sp.V.= 50%

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servitutei de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 59/2022 cu modificările și completările ulterioare.
- Se 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.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea / modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- HG 525/1996 Privind regulamentul general de urbanism -secțiunea 2-reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniului Național,
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș, privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz C.N.T.E.E. Transelectrica SA-ST Cluj
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM / Orange/ Vodafone / Digi Romania,
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.
- Certificat de nomenclatură stradala,
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal

- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele desenate ale ocumentăției. Piesele scrise se vor depune în format PDF iar RLU se va depune și în format editabil.

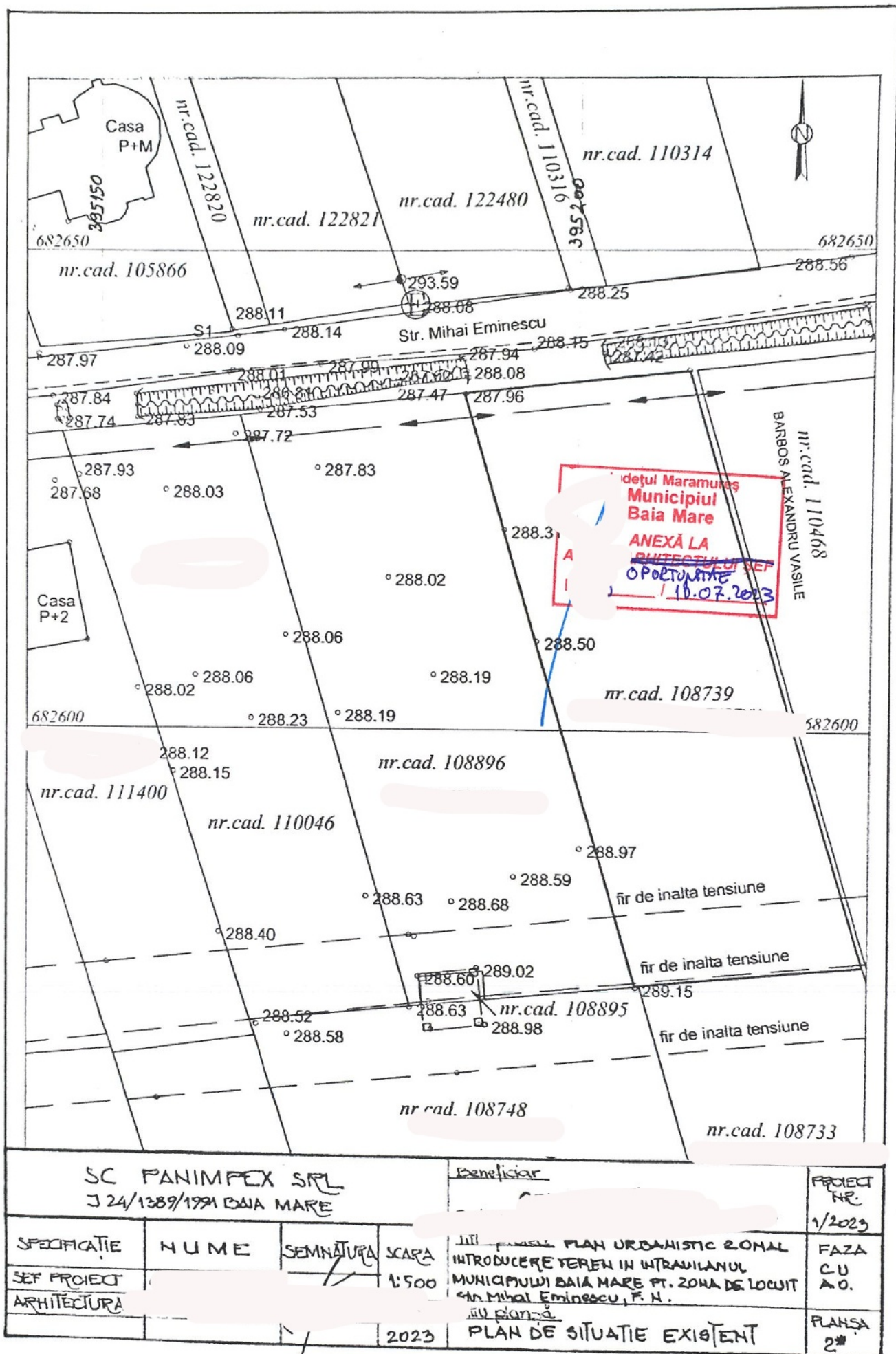
- Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 183 din 22.02.2023 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 630 lei, conform OP din data de 21.06.2023

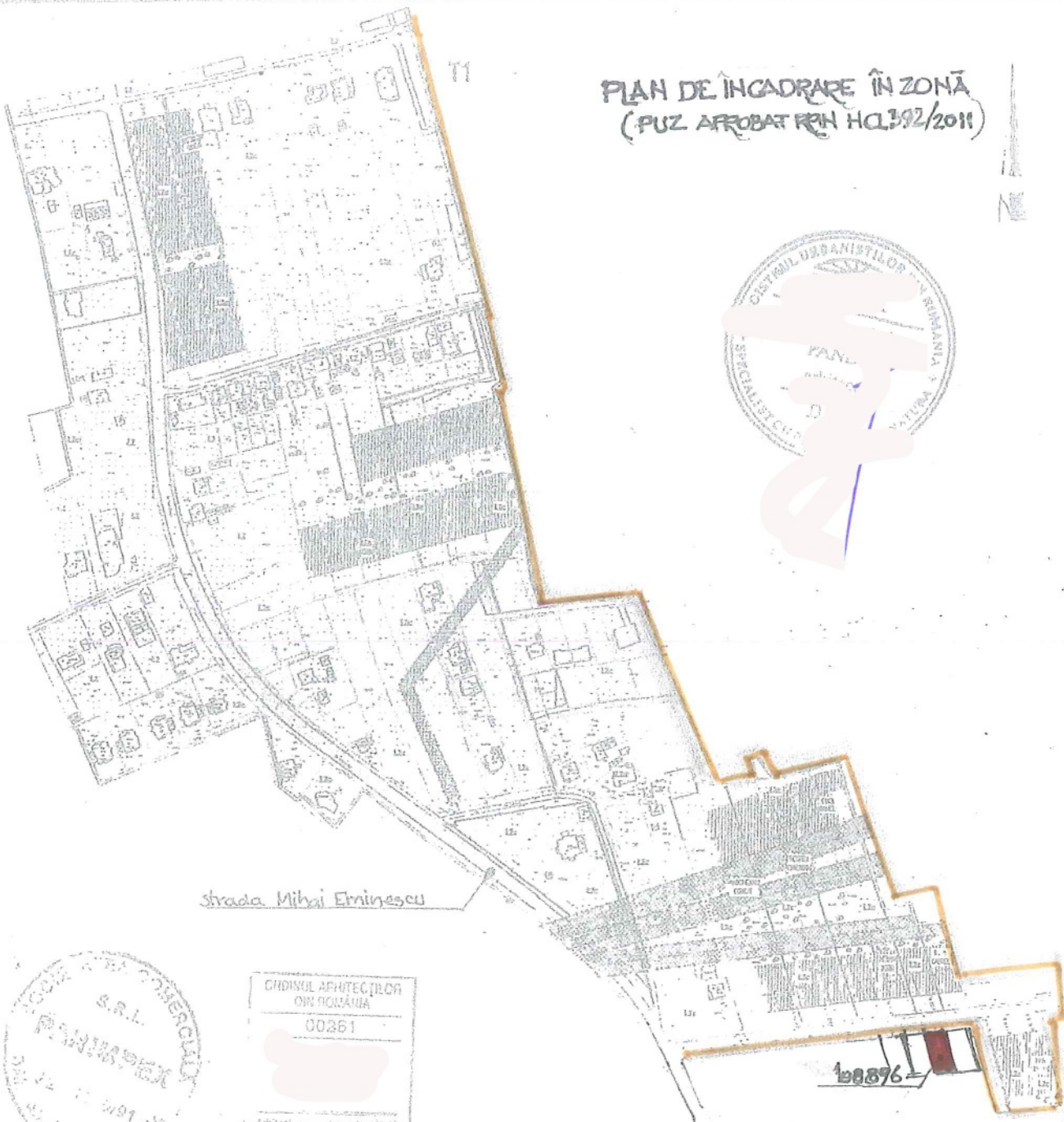
Arhite af

Director Executiv Directia Urbanism



Handwritten text, possibly a signature or address, enclosed in a rectangular border.

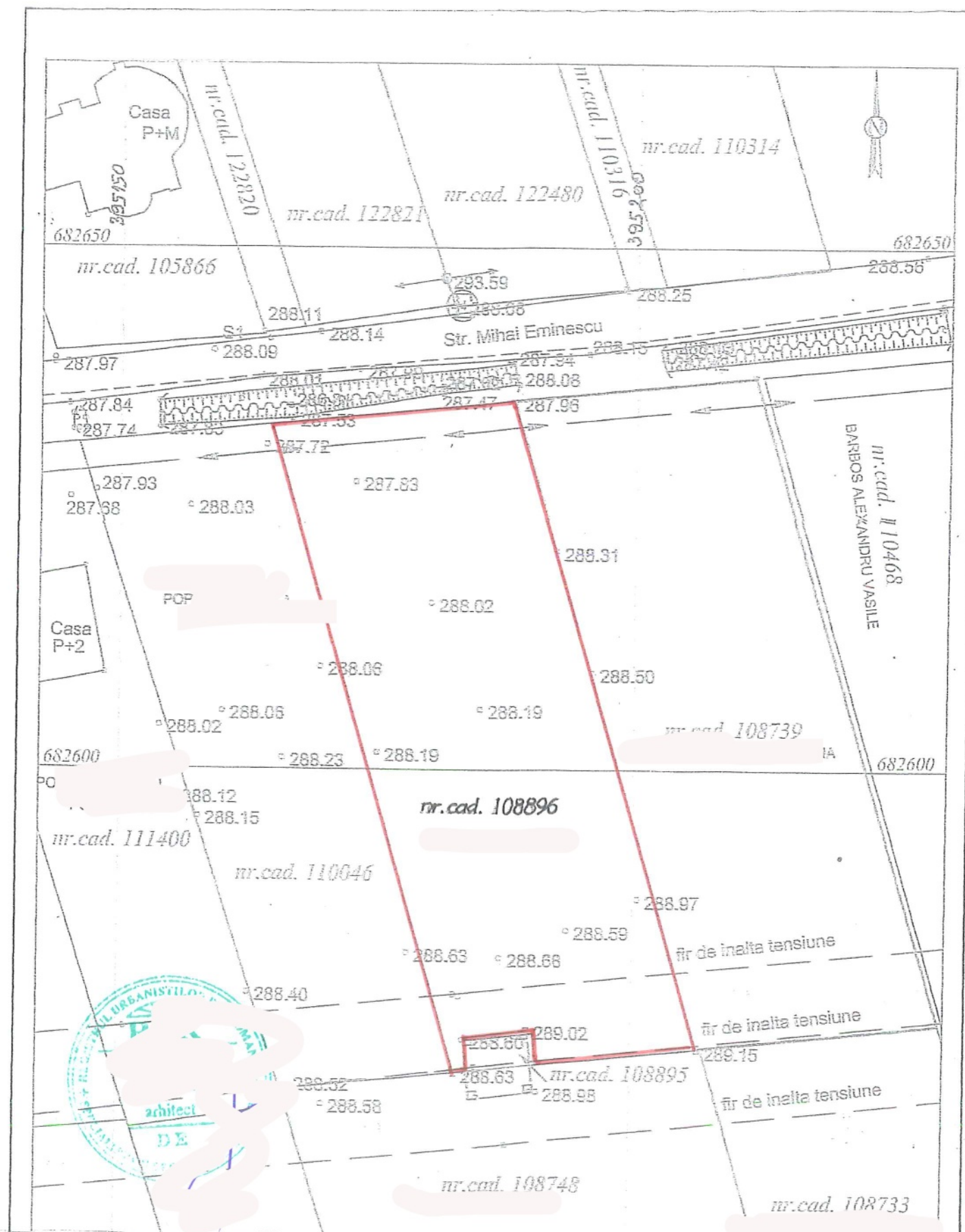
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (PUZ APROBAT PRIN HCL 392/2011)



LEGENDĂ

- AMPLASAMENT IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 108896, BAIĂ MARE NR. CADASTRAL 108896, BAIĂ MARE, STR. MIHAI EMINESCU, F.N. - 1480 MP
- LIMITĂ INTRAVILAN CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL 392/2011

SC PANIMPEX SRL J 24/1389/1991 BAIĂ MARE				PROIECT NR. 1/2023	
SPECIFICAȚIE	NUME	SE	SCARA	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI - BAIĂ MARE - PT. ZONĂ DE LOCUIT Eminescu, F.N.	FAZA C.U. P.U.Z.
			DATA 2023	Titlu planșă PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	PLANȘA 1



SC PANIMPEX SRL J 24/1389/1991 BIA MARE				Beneficiar	PROIECT NR.
				Sol. repetitiv - repetitiv nr. 630	1/2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA	Titlu proiect	FAZA
			1:500	PLAN URBANISTIC ZONAL	C.U.
				INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL	A.O.
				CIPIULI BIA MARE PT. ZONA DE LOCUIT	P.U.Z.
				Str. Eminescu, F. N.	PLANSĂ
			DATA	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	2*
			2023		



LEGENDA

- ZONĂ STUDIATĂ $S = 1480 \text{ MP}$
PARCELĂ TEREN NR. CAD. 108896
- ZONĂ EDIFICABILĂ - 163 MP din 468 MP
- ZONĂ DE PROTECȚIE LEA - 942 MP
- ȘTRADA MIHAI EMINESCU PROPUȘĂ
P.T. MODERNIZARE (13,00 m)
- ȘTRADĂ PROPUȘĂ/CIRCULAȚII ȘI PLATFORME
- — ALINIERI MINIME PROPUSE
 - POT max. 35%
 - CUI max. 0,35 mp/ADC/mp teren (P, S+P)
0,70 mp/ADC/mp teren (P+1(M), D+P)
1,10 mp/ADC/mp teren (P+2(1+M))
(D+P+1(M))
 - PH max - 12,00 m (P+2(1+M)) la stașina
 - GRAD DE OCUPARE - 50%; ZONE VERZI - 50%

BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATĂ

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCȚII	—	—	163	11
CIRCULAȚII, PARCĂRI, PLATFOMĂ GOSPODĂREASCĂ	—	—	577	39
ZONE VERZI	—	—	740	50
TEREN AGRICOL	1480	100	—	—
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	1480	100	1480	100

SC FANIMPEX SRL
J 24/1389/1991 BAIIA MARE

Initiator

Sat. ...

PROIECT
HR.

1/2023

SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	c		1:1000
PROIECTANT URB.	an.		1:1000

Titlu proiect ELABORARE P.U.Z.
INTRODUCERE TEREN ÎN ÎNTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIIA MARE
str. Mihai Eminescu, FN

FAZA
P.U.Z.

Titlu planșă
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PLAȘĂ
3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Titlul documentației-Elaborare Plan Urbanistic Zonal **pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU ZONĂ DE LOCUIT**, str.Mihai Eminescu, FN, jud.Maramureș.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent zona studiată face parte din extravilanul Municipiului Baia Mare.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune -subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR L

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1-UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat,
- echipamente publice specifice unei zone de locuit.

Articolul 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite amplasarea unor funcțiuni complementare locuirii: spații de joacă pentru copii, servicii medicale;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele, care în majoritatea lor îndeplinesc condiții de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct.

Articolul 3- UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungi 22.00, produc poluare ;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ; greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectarea 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

Se interzic lotizări având frontul la stradă mai mic de 12 m.

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

a.dimensiuni minime :

- suprafața minimă de 150 mp și un front de minim **8.0** m la regimul de construire înșiruit; pe parcelele neconstruibile sub 150 mp se pot autoriza construcții cu condiția elaborării unui P.U.D.
- suprafața minimă de 200 mp și un front de minim **12.0** m la regimul de construire cuplat;
- suprafața minimă de 200 mp și un front de minim **12.0** m la regimul de construire izolat.

b.adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia ; o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine prin contopire cu aceasta.

c. drum public direct.

d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 5,0 m și cu spațiu de întoarcere de tip T pe terenul care a generat PUZ.

Articolul 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu la o distanță de minim **10.0** metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție ;

-în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Articolul 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **în regim izolat înșiruit(continuu)** clădirea se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi ;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade , care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri ;se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- **în regim cuplat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în regim izolat** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0 metri**; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în toate regimurile de construire** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri** și obligatorie respectarea distanței de 20 m față de axa căii ferate;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

Articolul 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim **5 metri** lățime (alee carosabilă+ trotuar), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

Articolul 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a căii private de acces;

- numărul de garaje/parcaje pe fiecare parcelă se va încadra în prevederile HCL nr.391 din 2017:

-1 loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 40 mp;

-1,5locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 80 mp;

-2 locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su mai mare de 80 mp;

La aceste locuri se adaugă suplimentar 20% pentru vizitatori

Articolul 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus. Regimul de înălțime a clădirilor poate fi : P, S+P, P+1(M), D+P, P+2(1+M) S+P+2, D+P+1(M);

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) **4.0 metri** la regimul maxim de înălțime – P, S+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) **7.0 metri** la regimul maxim de înălțime –P+1(M), D+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) **12.0 metri** la regimul maxim de înălțime – S(D)+P+1+2(M);

- se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădire existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;
- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;
- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;
- se interzice folosirea inoxului la balustrade;
- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Articolul 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții ;
- 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.

Articolul 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 un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** și minim **1.80 metri** ;
- se recomandă un soclu opac de **30 cm** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu ;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

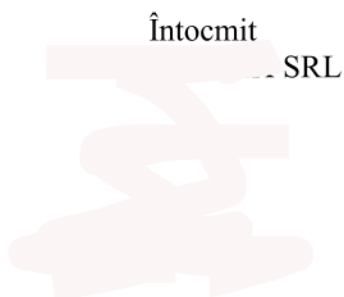
POT este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor 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%**.

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

CUT este raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile 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 în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

- CUT maxim = **0.35 mp ADC/mp teren**- - regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = **0.70 mp ADC/mp teren**- - regimul de înălțime: P+1(M), D+P;
- CUT maxim = **1,10 mp ADC/mp teren**- regimul de înălțime: P+2(1+M), D+P+1(M);
- regim de înălțime maxim(RH maxim)-12 metri la cornișă (streașină).



Întocmit

SRL