

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice 1100 mp intravilan - nr. CAD 118212	
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti - constructii, 1449 mp intravilan - nr. CAD 131640	
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice pasune, intravilan - nr. CAD 131641	51 mp
4	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice curti constructii, intravilan - nr. CAD 131658	2578 mp
5	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice intravilan - nr. CAD 131659	22 mp
6	TOTAL	5200 mp



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
 - LIMITA PROPRIETATII
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - UTR V2
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - P REGIM DE INALTIME
 - ZONA DE PROTECTIE LEA 20Kv
 - ACESE IN INCINTA
 - IMPREJMUIRE EXISTENTA

- RETELE EXISTENTE:**
- RETEA ENERGIE ELECTRICA - LEA 0,4 Kv
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA - LEA 20 Kv
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA - LEA 110 Kv
 - RETEA GAZ MEDIE PRESIUNE
 - RETEA GAZ
 - RETEA APA POTABILA
 - RETEA CANALIZARE
 - SANT



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	Titlu proiect	pr. nr.
					ELABORARE P.U.Z. MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN U.T.R. V2	454/2022
					IN ZONA DE SERVICII SI DOTARI	P.U.Z.
					SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	pl.nr. A03

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

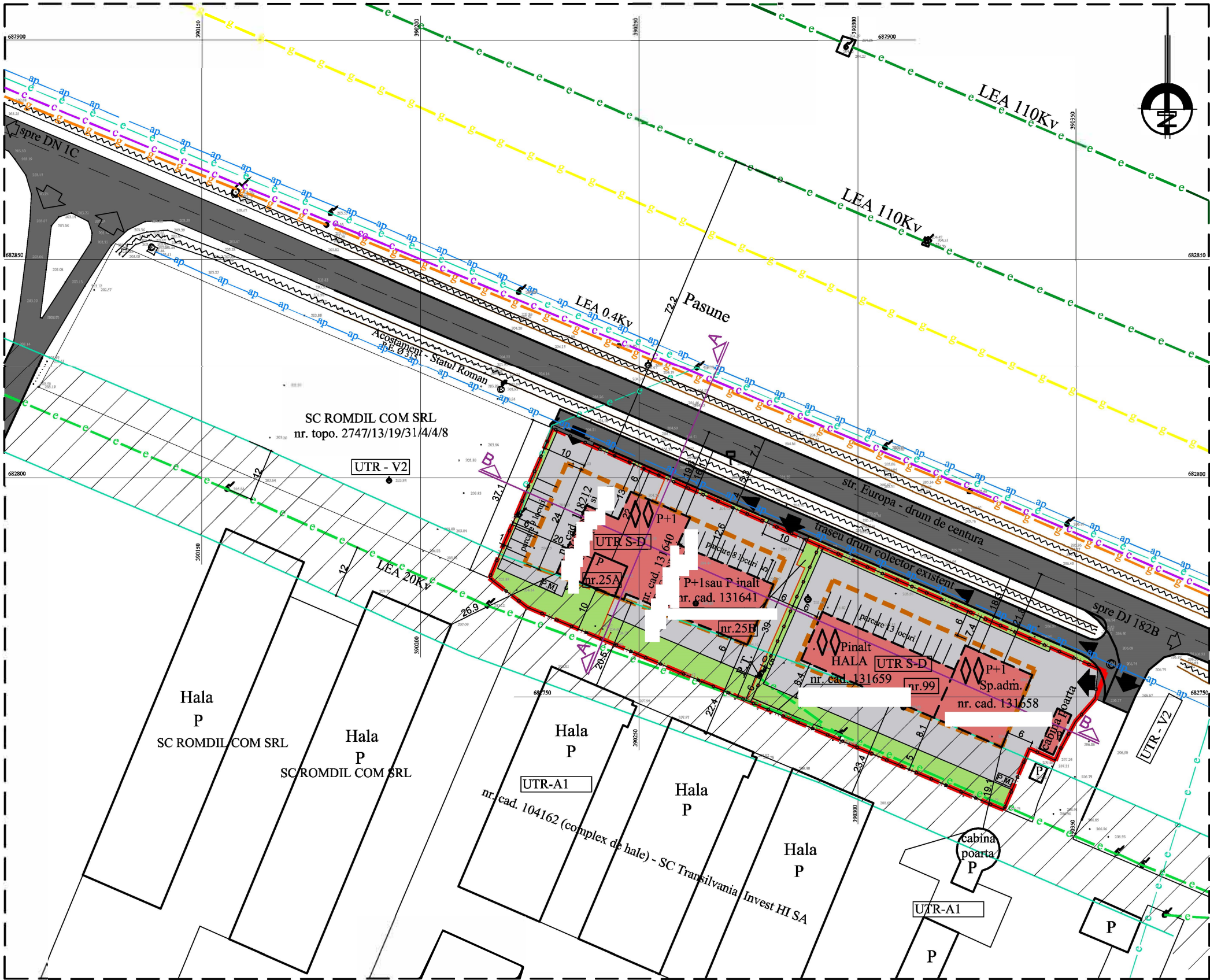
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti - constructii, 1100 mp intravilan - nr. CAD 118212	
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti - constructii, 1449 mp intravilan - nr. CAD 131640	
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - pasune, intravilan - nr. CAD 131641	51 mp
4	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice urti constructii, intravilan - nr. CAD 131658	2578 mp
5	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice pasune, intravilan - nr. CAD 131659	22 mp
6	TOTAL	5200 mp

INDICI PROPU SI DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim= 50%, CUTmaxim = 1.5 , GO = 80%, ZV = 20%

BILANT TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPU SI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Unitati de depozitare, productie si sp.administrative aferente	2600 mp	50%
2	Spatii verzi amenajate in incinta si adiacente circulatiilor majore	1040 mp	20%
3	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	1560 mp	30%
4	TOTAL	5200 mp	100.0



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA PROPRIETATII
- LIMITA EDIFICABILA
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- EXEMPLIFICARE DE AMPLASARE A CLADIRILOR NOI PE TEREN
- PLATFORME, TROTUARE, PARCAJE IN INCINTA
- ZONA VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- REGIM DE INALTIME
- ZONA DE PROTECTIE LEA 20Kv
- ACCES IN INCINTE
- IMPREJMUIRE EXISTENTA
- PLATFORMA MENAJERA

RETELE EXISTENTE:

- RETEA ENERGIE ELECTRICA - LEA 0,4 Kv
- RETEA ENERGIE ELECTRICA - LEA 20 Kv
- RETEA ENERGIE ELECTRICA - LEA 110 Kv
- RETEA GAZ MEDIE PRESIUNE
- RETEA GAZ
- RETEA APA POTABILA
- RETEA CANALIZARE
- SANT

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiatori:
Biro individual de arhitectura OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare in t.n.a. 00231				pr. nr. 454/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	ELABORARE P.U.Z. MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN U.T.R. V2	
Coordonat	Arh.Oksana Florescu		Amplasament IN ZONA DE SERVICII SI DOTARI	
Proiectat	Arh.Oxana N. Craciun		Loc. Baia Mare, Str. Europa Nr. 25A, 25B, 99, Jud. Maramures	
Desenat	"		Titlu n.lansa:	
REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE DE MOBILARE				pl.nr. A05



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PR. NR 454/2022

DENUMIRE PROIECT : P.U.Z. MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN U.T.R. V2 ÎN ZONĂ DE SERVICII ȘI DOTĂRI - UTR-SD

ADRESĂ OBIECTIV : Loc. Baia Mare, Str. EUROPA nr. 25A, 25B, 99 Jud. Maramureș
INIȚIATORI :

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAI A MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

I. Dispoziții generale.

1. Rolul Regulamentului aferent P.U.Z.

1.1 Regulamentul aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, la modul și categoriile de intervenții pe teritoriul zonei studiate.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea investițiilor la nivelul teritoriului studiat.

1.2 Prezentul regulament aferent zonei explică și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) prevederile PUZ-ului în vederea urmăririi acestuia.

1.3 Regulamentul aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat prin Hotărâre de Consiliul Local.

1.4 În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor cuprinde prevederi susceptibile să schimbe concepția generală care a stat la baza PUZ-lui aprobat, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului aferent PUZ se va face numai corelat cu prevederile Regulamentului general de urbanism iar aprobarea acestuia se va face numai cu respectarea procedurii legale

2. Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu:

- ☐ HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- ☐ HGR nr. 960/1999 privind modificarea și completarea HGR nr. 525/1996
- ☐ Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor republicată în 1997 și 2004

- ❑ Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- ❑ Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 prin care se aprobă ghidul ce cuprinde precizările, detaliile și exemplificările pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism.
- ❑ Ordonanța Guvernului nr.60/1997, privind apărarea împotriva incendiilor aprobată prin Legea nr.212/ 1997 și modificată cu Ordonanța nr.114/00

La elaborarea R.L.U. s-a ținut seama de asemenea de următoarele legi și acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații directe asupra dezvoltării urbanistice a localității:

- ❑ Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în 1998
- ❑ Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
- ❑ Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- ❑ Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (modificată prin Legea nr 159/1999
- ❑ Legea privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/1996
- ❑ Codul civil
- ❑ OUG 57/2019 Privind Codul Administrativ

Legea privind apărarea împotriva incendiilor nr. 212/1997, prin care este modificată și abrogată Ordonanța Guvernului României nr. 60/1997

- ❑ Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118/1999
- ❑ Ordinul nr. 13N/1999, emis de M.L.P.A.T.
- ❑ Ordonanța nr.60/ 1997, emis de Guvernul României.

3. Domeniu de aplicare

După aprobare, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții.

RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

U.T.R.- S.D. – ZONĂ PENTRU SERVICII și DOTĂRI

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

- **S.D.**– zonă pentru servicii, dotări, depozitare

b) SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

-funcțiuni destinate prestărilor de serviciilor, a servicii comerciale și spații administrative conexe.

- funcțiuni comerciale subordonate serviciilor,
- mica producție nepoluantă, de tip manufactura, ateliere de design de obiect, unități care nu generează poluare și zgomot, cu număr mic de angajați.
- clădiri de birouri și sedii de firme aferente serviciilor.
- hale de depozitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit la etajele superioare ale clădirilor de birouri și spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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, sau din instituțiile publice;
- 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.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru parcele, suprafața de teren minim va fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,0 metri;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de aliniamentul cu str. Europa cu minim 6,0 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor dispune numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 m.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu distanța reglementată pentru protecție și siguranță față de LEA 20 Kv, dar nu mai puțin de 6.0 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică, drum colector ,sau drum de servitute, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate . În cazul dezmembrării, parcela de sub drumul de acces va avea minim 6.00 metri lățime.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în apropierea laturii posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
H max = 12.0 m la cornisa.
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile de servicii și dotari să nu depășească P+2 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor , dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile siturilor, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică clădirilor destinate mediului de afaceri și servicii.
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajle exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la tețele tehnico-edilitare publice;
- 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;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.
- pentru evacuarea apelor meteorice de pe platformele de parcare, se va asigura separator de grăsimi și hidrocarburi, amplasat înaintea evacuării către rețeaua publică sau emisar.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafețele parcelei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și se va planta cu arbori și arbuști;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 50 mp;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn și poate fi dublată de gard viu.
- gardurile spre limitele separative vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn și poate fi dublată de gard viu.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZA-RE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 1.5 mp ADC/mp teren.

Coordonat:

Întocmit:

Arh.urb. FLORESCU Oksana

Arh.CRĂCIUN Oxana N