

P R O I E C T
nr.993 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Str. Chioarului Baia Mare

FAZA: P.U.Z.

Initiatori:

Beneficiar:
Municipiul Baia Mare,

PROIECTANT
Sc STUDIO Z 2005 srl
Baia Mare

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de titlu
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

0. Plan de încadrare în zona
1. Situatia existenta
2. Reglementari urbanistice - zonificare
3. Reglementari - echiparea edilitara
4. Proprietatea asupra terenurilor

Intocmit,
arh. Horea Stoia

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Initiatori:

Proprietar: S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. – Baia Mare

Proiectantul general: sept. 2022.

Data elaborării:

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program:

- Parcelarea terenului înscris în CF nr.129763 Baia Mare cu nr. Cad 129763 și configurarea parcelelor ca zonă de locuințe.
- Introducerea în intravilan a terenului din zona de studiu cu funcțiunea de locuire. Terenul ce a generat PUZ sre suprafata de 14800 mp și este înscris în CF nr.129763 Baia Mare cu nr. Cad 129763, fiind proprietate privată a numitei

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

- 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.)

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Documentația de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobată cu HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - În curs de actualizare
- PUZ ZONA DE LOCUINTE str. Chioarului, str. M Eminescu, str. Vrancei, aprobat cu HCL nr. 392/2011
- P.U.Z. - COMPLEX LOCUINȚE D+P+1+M, aprobat cu HCL nr. 178/2014
- PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, aprobat cu HCL nr. 101/2019
- Certificat de urbanism Nr. 740 din 28.06.2022
- Aviz de oportunitate nr.12/05.07.2022

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Masuratori topografice
- Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

- *In ultimii ani întreaga zonă a căpătat un accentuat grad de dezvoltare în ce privește investițiile imobiliare ca urmare a retrocedării terenurilor către foștii proprietari, ceea ce a condus la extinderea zonei de locuințe de-a lungul tuturor cailor de acces ce marginesc orașul înspre est și sud-est. Dezvoltarea zonei este parte a tendinței generale de dezvoltare a orașului manifestată în ultimii 20 de ani.*

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

- *Cea mai importantă caracteristică a zonei este situarea într-o ambianță linistită cu caracter semirural și regim de construire moderat.*

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

- *Zona studiată se află în extravilanul municipiului Baia Mare, la limita sudestică a intravilanului, pe strada Chioarului.*

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

- *Legătura zonei studiate cu localitatea se face pe strada Chioarului și strada M. Eminescu.*

Vecinătăți:

NORD:

Str. Chioarului, terenuri proprietate privată situate în intravilan.

EST

Terenuri proprietate privată situate în extravilan.

SUD

Terenuri proprietate privată situate în extravilan.

VEST

Drum de acces din str. Chioarului, terenuri proprietate privată situate în intravilan.

VECINI DIRECTI:

Est:

Sud:

Vest:

Nord:

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

- *Relieful:* Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

- *Rețeaua hidrografică:* Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

- *Clima:* Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând curenții reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

- *Condiții geotehnice:* Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive. În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizmente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

- *Riscuri naturale:* Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice .

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației:

- *Circulația se desfășoară înspre zona studiată pe strada Chioarului, stradă de categoria a IV-a, și str. M. Eminescu, strada de categoria a II-a (CONF. LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL BAI A MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008),*

- *Drumul de acces spre zona studiată – drum de acces privat, din str. Chioarului necesită lucrări de modernizare.*

Se notează drept de trecere în vederea accesului la drumul public în favoarea imobilului de sub A1 (Teren înscris în CF nr. 129763 Baia Mare cu nr. Cad 129763), asupra imobilului nr. top. 3041/7/4 înscris în CF 106794 Baia Mare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- *Zona înconjurătoare a terenului studiat este ocupată cu funcțiuni de locuire, clădirile fiind dispuse mai ales de-a lungul căilor de acces existente (str Chioarului , str. M. Eminescu).*

- *Zona studiată este în majoritatea ei neconstruită, fiind în extravilan. Pe teren există o casă de locuit parter conf. AC nr. 264/21.07.2020.*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

- *Zona înconjurătoare a terenului este relativ construită, clădirile fiind dispuse mai ales de-a lungul căilor de acces (str Chioarului , str. M. Eminescu).*

- Zona studiată este în majoritatea ei neconstruită, fiind în extravilan. Pe teren există o casă de locuit parter conf. AC nr. 264/21.07.2020.

Aspecte calitative ale fondului construit:

- Construcțiile existente în zona adiacentă sunt în general în stare bună, executate din materiale durabile, fiind construcții de dată recentă.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

- Din acest punct de vedere zona este deficitară, dar distanța relativ redusă față de drumul principal de acces din zona (str. M. Eminescu) spre serviciile de care beneficiază municipiul precum și starea materială și posibilitățile de deplasare ale proprietarilor terenurilor din zonă compensează deficiența.

Asigurarea cu spații verzi:

- În general zona studiată beneficiază de suprafețe și spații verzi, parcelele fiind generoase ca suprafață, iar gradul de ocupare al terenurilor destul de redus.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată, sau în zonele vecine

- Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice.

Principalele disfuncționalități:

- Situatărea terenului studiat în extravilan.
- Lipsa rețelelor de utilități pe teren.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei:

Zona studiată beneficiază de următoarele rețele edilitare în apropiere (str. Chioarului):

- Rețea de alimentare cu energie electrică
Terenul studiat este traversat de o linie electrică aeriană în curs de dezafectare.
- Rețea de alimentare cu gaz metan.
- Rețea de alimentare cu apă.
- Rețea de canalizare menajeră.

Principale disfuncționalități:

- Principalele disfuncționalități sunt cele legate de faptul că zona studiată este în extravilan, lipsesc rețelele edilitare pe teren și drumul de acces este neamenajat.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit:

- Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 40% din suprafața incintelor. Terenul are o pantă ascendentă de cca. 4% de la nord spre sud și o pantă ceva mai accentuată (14%) pe direcția est vest. Această zonă poate fi exploatată prin amplasarea de construcții terasate mulate pe panta terenului.

- În ceea ce privește spațiile verzi, în momentul de față relația cadru natural - cadru construit nu este relevantă, pe terenul studiat fiind o singură casă de locuit conf. AC. nr. 264/21.07.2020

- O importanță deosebită se va acorda întreținerii terenurilor, a zonelor verzi și după realizarea investițiilor propuse păstrând raportul optim dintre zona verde și cadrul construit.

- În prezent zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător.

- *Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții propuse este 35%. Terenul rămas liber este ocupat de vegetație joasă și înaltă. Terenul destinat circulației pietonale și auto va fi impermeabilizat prin platforme din beton asfaltic.*

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- *Zona nu prezintă zone de risc din acest punct de vedere*

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

- *Nu este cazul.*

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

- *Nu este cazul.*

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

- *Nu este cazul.*

2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice:

Concluzii ale studiului de fundamentare privind zonele de risc:

- *Conform studiului geotehnic, din punct de vedere al categoriei geotehnice zona studiată se încadrează în categoria 2 - RISC GEOTEHNIC MODERAT.*

3.2. Prevederi ale PUG

Destinația conform PUG :

Zona studiată este în extravilan în imediata vecinătate a limitei sudestice a intravilanului.

Destinațiile prevăzute în PUG pentru zonele adiacente sunt:

- *L2 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2*

Destinațiile prevăzute în PUZ ZONA DE LOCUINTE str. Chioarului, str. M Eminescu, str. Vrancei, aprobat cu HCL nr. 392/2011

- *L2c - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2*

Destinațiile prevăzute în "P.U.Z. - COMPLEX LOCUINȚE D+P+1+M" aprobat cu HCL nr. 178/2014

- *L2 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat*
- *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 de URBANIZARE cu funcțiunea de locuire (zona a căror dezvoltare se va detalia obligatoriu prin documentații urbanistice de tip PUZ.)*

3.3. Valorificarea cadrului natural

- *Construcțiile vor fi în așa fel concepute ca dimensiuni și amplasare pe parcele încât să nu obtureze vizibilitatea înspre privelistea oferită de dealurile din jur. Plantările din jurul clădirilor vor fi bogate, cu specii de arbori și arbuști decorativi și fructiferi.*

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației:

- *Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada Chioarului, strada de categoria a IV-a și pe strada M. Eminescu, strada de categoria a II-a (conf lista alfabetică a străzilor din municipiul Baia Mare și categoria acestora , conf. O.G. 43/1997- anexa 1 la HCL 39 /2008).*

- *Accesul la terenul care a generat PUZ se face printr-o cale de acces din strada Chioarului, cu partea carosabilă de cca 3m lăţime.*

Calea de acces urmează a fi modernizată şi va avea doua benzi de circulaţie carosabile până la terenul studiat. În incintă circulaţia carosabilă va fi de tip inelar pe un drum cu două benzi de circulaţie carosabilă de câte 3m lăţime pe sens şi trotuare de câte 1m lăţime pe fiecare parte.

- *Drumul de acces va avea profilul unei străzi de categoria a IV-a cu rigolă de scurgere a apelor pluviale.*

- *Intreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max.30 Km/oră.*

Asigurarea locurilor de parcare + garare

- *locurile de parcare si garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staţionarea autovehiculelor, în aşa fel încât să nu afecteze fluenta circulaţiei.*

Organizarea circulaţiei pietonale

- *Data fiind circulatia redusă din zona rezidentială nou creată, drumul de acces va fi prevăzut cu trotuare de 1m lăţime pe fiecare parte.*

3.5. Zonificare funcţională – propunere

In principal scopul prezentei documentatii este cuprinderea în intravilan a terenului din zona studiată, parcelarea terenului şi atribuirea funcţiunii de locuire.

Zonificare functionala:

- L2 - Subzona locuinţelor individuale, cu înălţimea maximă P+2

Reglementări propuse:

- regim de construire: izolat & cuplat, locuinţe înşiruite, locuinţe terasate.
- regimul de aliniere al construcţiilor – 6 m de la axul strazii;
- suprafata minimă a parcelei construibile este de 150 mp pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3.0 metri latime;
- regim de construire: izolat & cuplat, terasat, locuinţe înşiruite.
- funcţiuni predominante: locuire
- H max = 10 m de la cota 0,00
- Regim de înălţime S(D)+P+2

- Suprafata studiata = 14800 mp

Indici urbanistici

- Procentul de Ocupare a Terenului POTmax = 35%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului CUTmax = 1,0

Bilanţul teritorial de zonă

- Suprafata studiata = 14800 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUŞ	
	mp	%	mp	%
constructii	182	1,20	5180	35,00
circulatii auto -pietonale	0	0,00	2718	18,40
Terenuri libere neamenajate	14618	98,80	0	0,00
Spatii plantate	0	0,00	6902	46,60
total	14800	100,00	14800	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă: clădirile se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apă stradală ce se va extinde.

Se pot face alimentări cu apă și din surse proprii până la executarea extinderii rețelei publice de alimentare cu apă.

Canalizare: sunt necesare lucrări de îmbunătățire și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; În prima etapă se pot utiliza bazine vidanjabile etanșe dimensionate în funcție de capacitatea clădirilor și a numărului de utilizatori, urmând ca în etapele următoare bazinele să se racordeze la rețeaua de canalizare ce se va executa.

Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric se face de la rețeaua electrică existentă în zonă. Se pot folosi surse alternative - panouri fotovoltaice, miniturbine eoliene, etc.

Alimentare cu căldură, sisteme de încălzire propuse: construcțiile vor fi alimentate cu agent termic de la centrale termice individuale alimentate în principal de la rețeaua de gaz metan stradală sau alimentate cu combustibil solid(peleți, lemne, brichete). De asemenea se pot folosi surse de energie alternative si-anume pompe de caldura și panouri solare.

Alimentare cu gaze naturale – construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă ce se va extinde.

Gospodărie comunală: pe fiecare parcelă se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor.

Nu este cazul extinderii pentru rețeaua de transport in comun;

3.7. Protectia mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (folosirea de bazine vidanjabile etanșe în prima etapă și racordarea lor la rețeaua de canalizare în etapa următoare)

Prevenirea expunerii la riscuri naturale – în urma concluziilor studiilor geotehnice pentru fiecare investitie în parte se vor executa lucrări de sprijinire, drenaje rigole pentru evitarea producerii de accidente de orice fel.

Epurarea și preepurarea apelor uzate – bazinele vidanjabile se pot transforma în etapa următoare în cămine de racordare la rețeaua de canalizare sau în ministații de preepurare a apelor menajere uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se va face pe fiecare parcelă, deseurile menajere (funcțiunea propusă fiind zona rezidențială) urmand a se colecta în europubele și se vor evacua conform contractelor încheiate cu societăți comerciale specializate.

Organizarea sistemelor de spații verzi se va face pe fiecare parcelă.

Zona dintre drumul de acces și clădiri se va trata ca zona verde- grădină de fațadă. Se recomandă pe fiecare parcelă plantări cât mai masive de arbori si arbusti care sa reduca eroziunea si degradarea solului.

3.8. Obiective de utilitate publică.

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt: cuprinderea în intravilan a zonei studiate , modernizarea drumului de acces, extinderea rețelei de alimentare cu apă, extinderea rețelei de canalizare, extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil
 - terenuri proprietate publică (de interes național, jurețean sau local)
Terenul aferent străzii Chioarului
 - terenuri proprietate privată (de interes național, jurețean sau local)

NU SUNT

-terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 14800 mp și este înscris în CF nr.129763 Baia Mare cu nr. Cad 129763, fiind proprietate privată a numitei

- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse.

- Terenuri ce de intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale.

Terenul aferent circulației din incintă - lot 26 cu suprafața de 2717mp rezultat în urma parcelării

- Terenuri ce de intenționează a fi trecute în proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale.

NU SUNT

- Terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii.

NU SUNT

- Terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului.

NU SUNT

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

- Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în prevederile temei de proiectare și prevederile Regulamentului General de Urbanism și în prevederile PUG aflat în curs de reactualizare.

▪ Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de Dezvoltare.

- În principal scopul prezentei documentații este cuprinderea în intravilan a terenului din zona studiată, parcelarea terenului și atribuirea funcțiunii de locuire.

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

- Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta documentație, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

- Realizarea acestor obiective va avea un impact pozitiv asupra zonei, a comunității, prin crearea de noi locuri de muncă, prin revigorarea activității și implicit a vieții zonei. Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, privind distanțele față de limitele terenului, realizarea tuturor lucrărilor – utilități, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă de locuit la nivelul cerințelor actuale.

- Lucrările necesare de elaborat în etapa următoare:

- Emiterea certificatului de urbanism conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru fiecare obiectiv în parte sau grupuri de obiective.

- Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

Intocmit,
Arh. Horea Stoia

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
Inițiator:	
Proiectantul general:	STUDIO Z-2005 srl
Data elaborării :	sept. 2022

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 = 2 m

Garajele se vor retrage la 5m față de aliniament 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 se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală

față de limitele posterioare – min. 3,00m

- ♦ 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 parcarilor.

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 8 m pentru clădiri înșiruite și 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 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

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 minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,6 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.

- Tratatul 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 : subzona DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+ P+2

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

prescripțiile pentru zona funcțională:

L - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+ P+2

Utilizări admise

- construcții de locuințe cu maxim P+2 niveluri
- regim de construire cuplat, izolat, înșiruit, terasat
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- 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 amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc 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

- 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, spații 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 refolosibile;
- 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 dezagremente (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 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea minimă față de aliniament = 2 m

Garajele se vor retrage la 5m față de aliniament 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 se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală

față de limitele posterioare – min.3,00m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Fără restricții

Circulații și accese

-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.

În incintă 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.

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

-Accese pietonale

În incintă 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

- 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%.

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 = 10 m 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;
- se interzice folosirea azbocimentului ondulat și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se 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 minim 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 rămas 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 minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,6 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 2,20-2.50 m.

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

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

- Tratatul 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 desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiilor tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

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

V. Unități teritoriale de referință

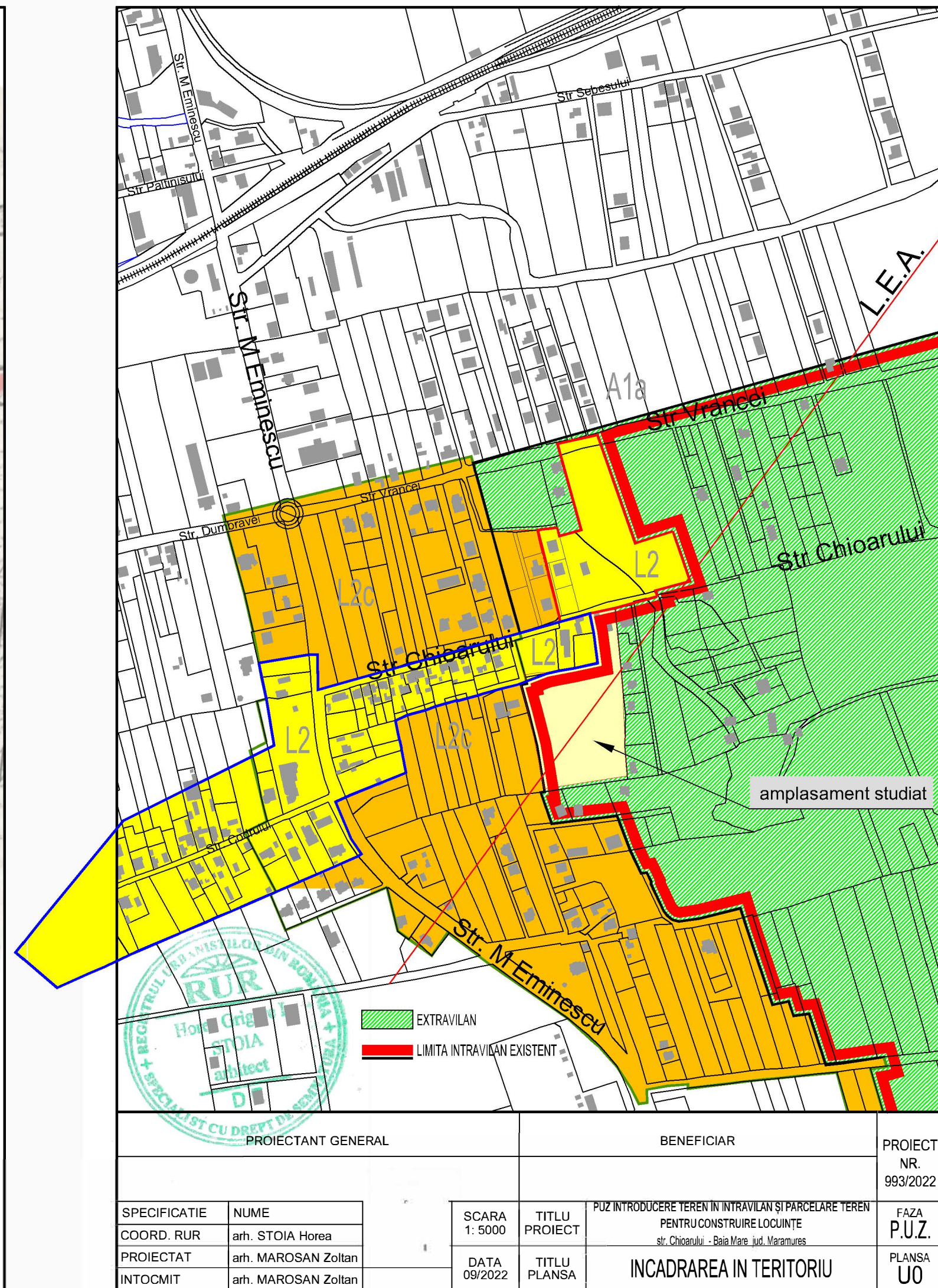
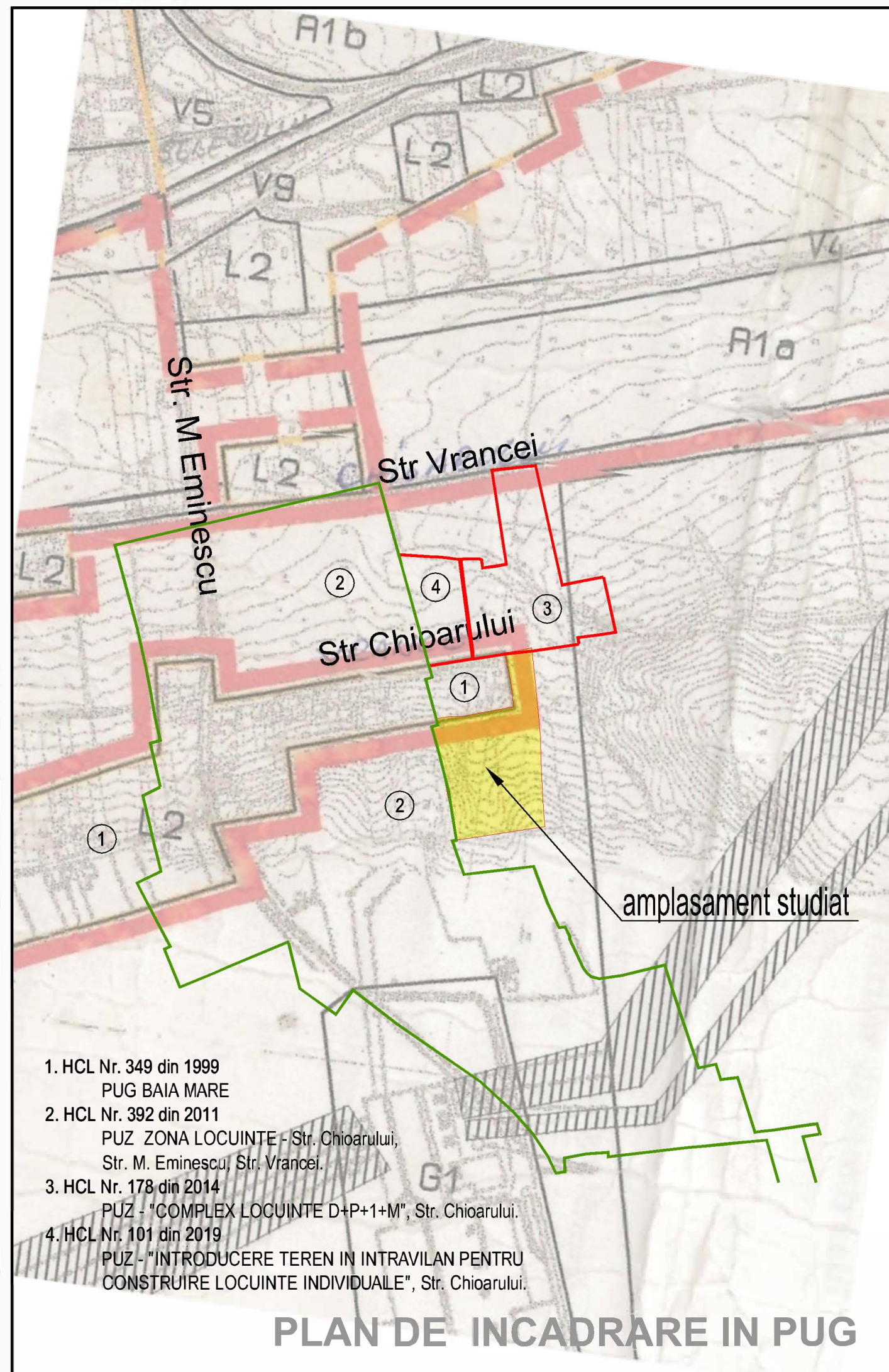
Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut in cadrul PUG Baia Mare.

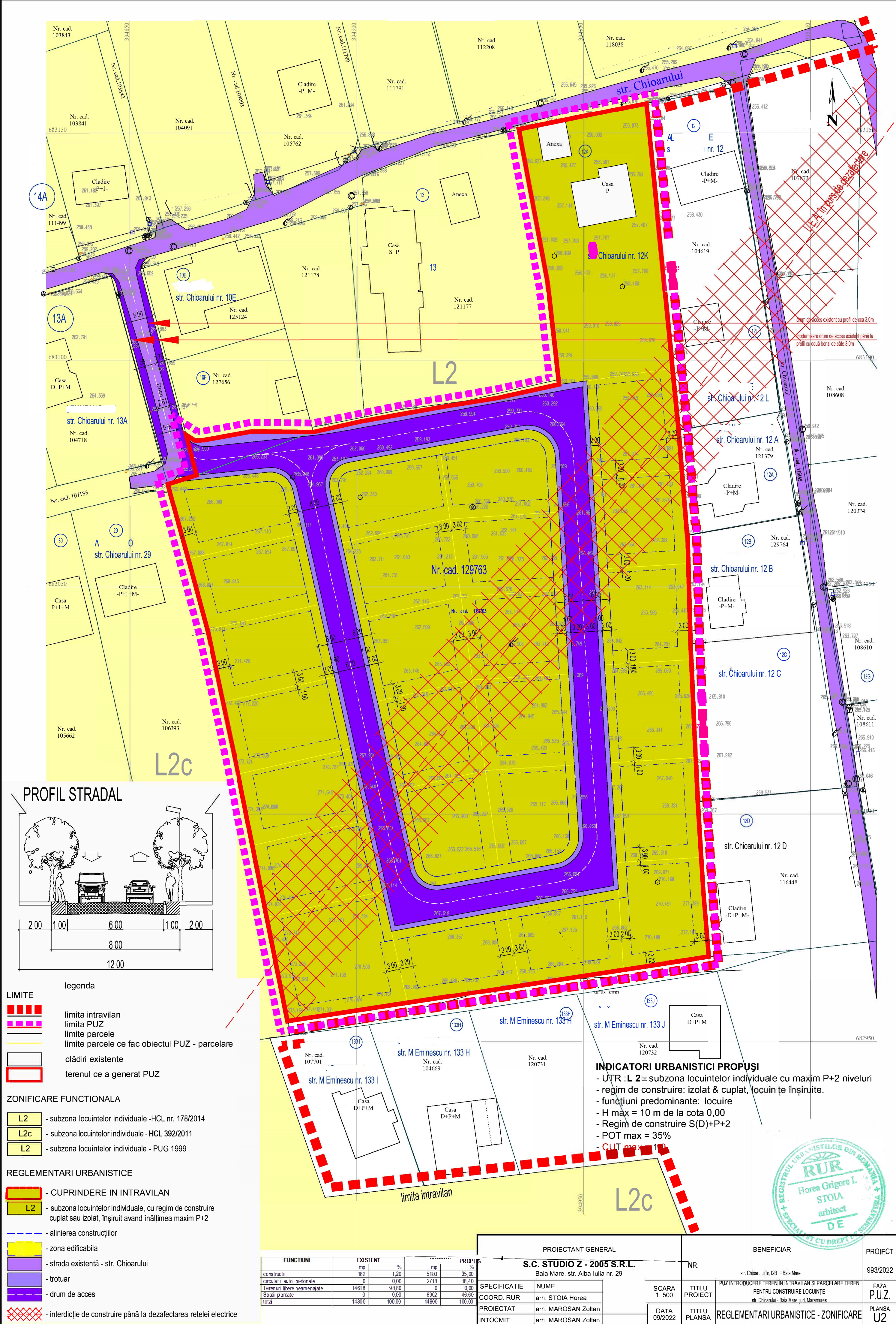
In perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință:

L - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+ P+2

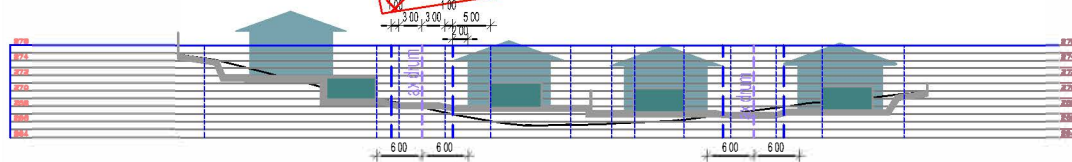
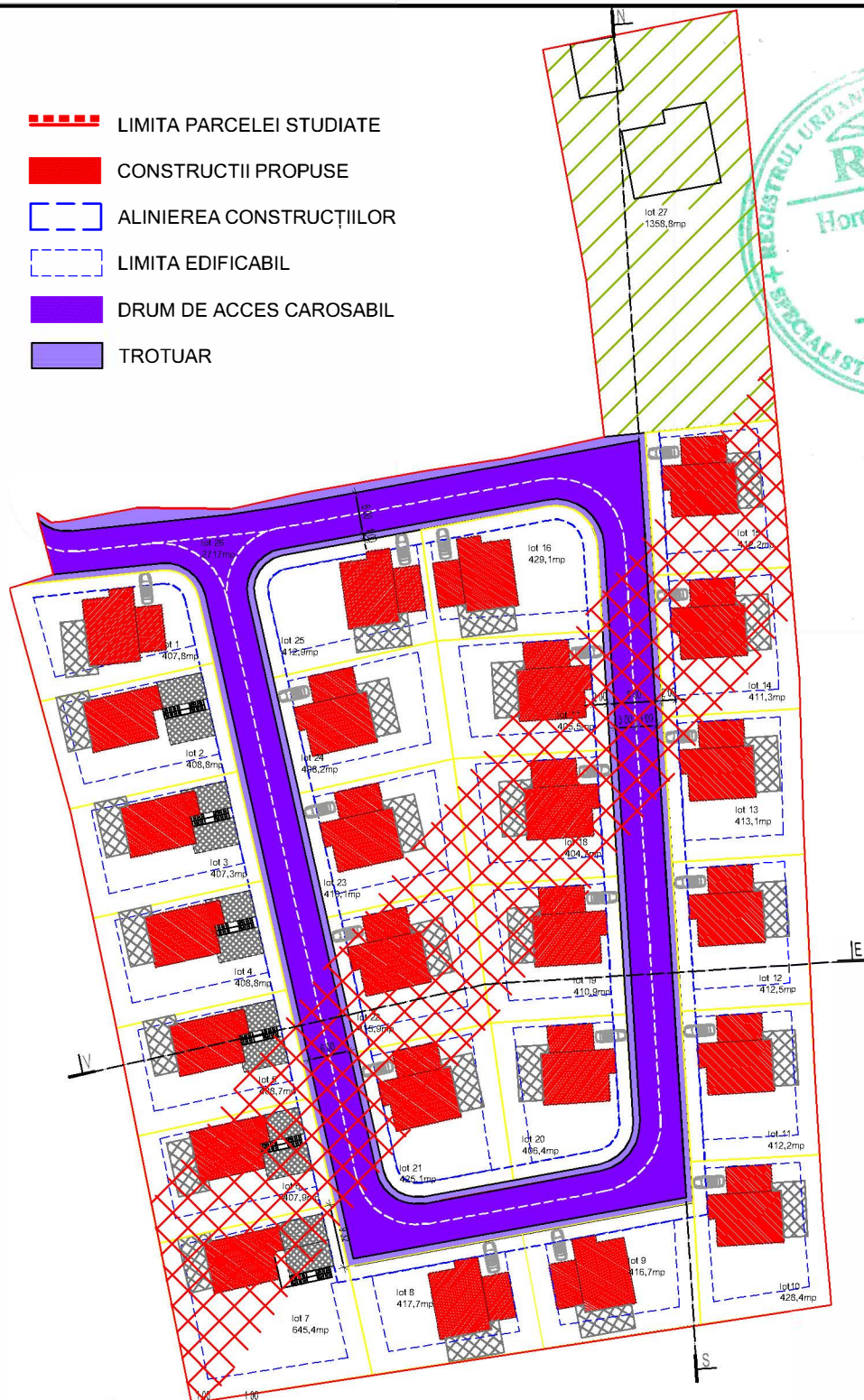
INTOCMIT,
arh. Stoia Horea

BAIA MARE
sept. 2022

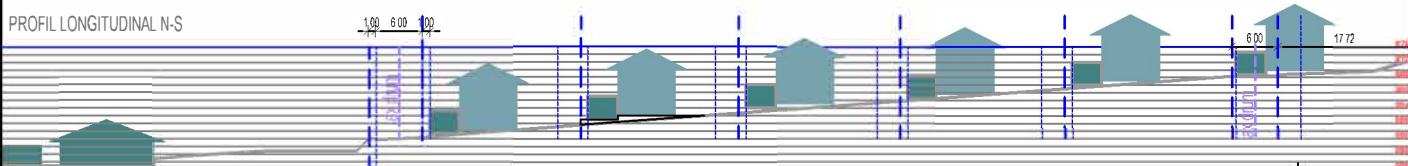




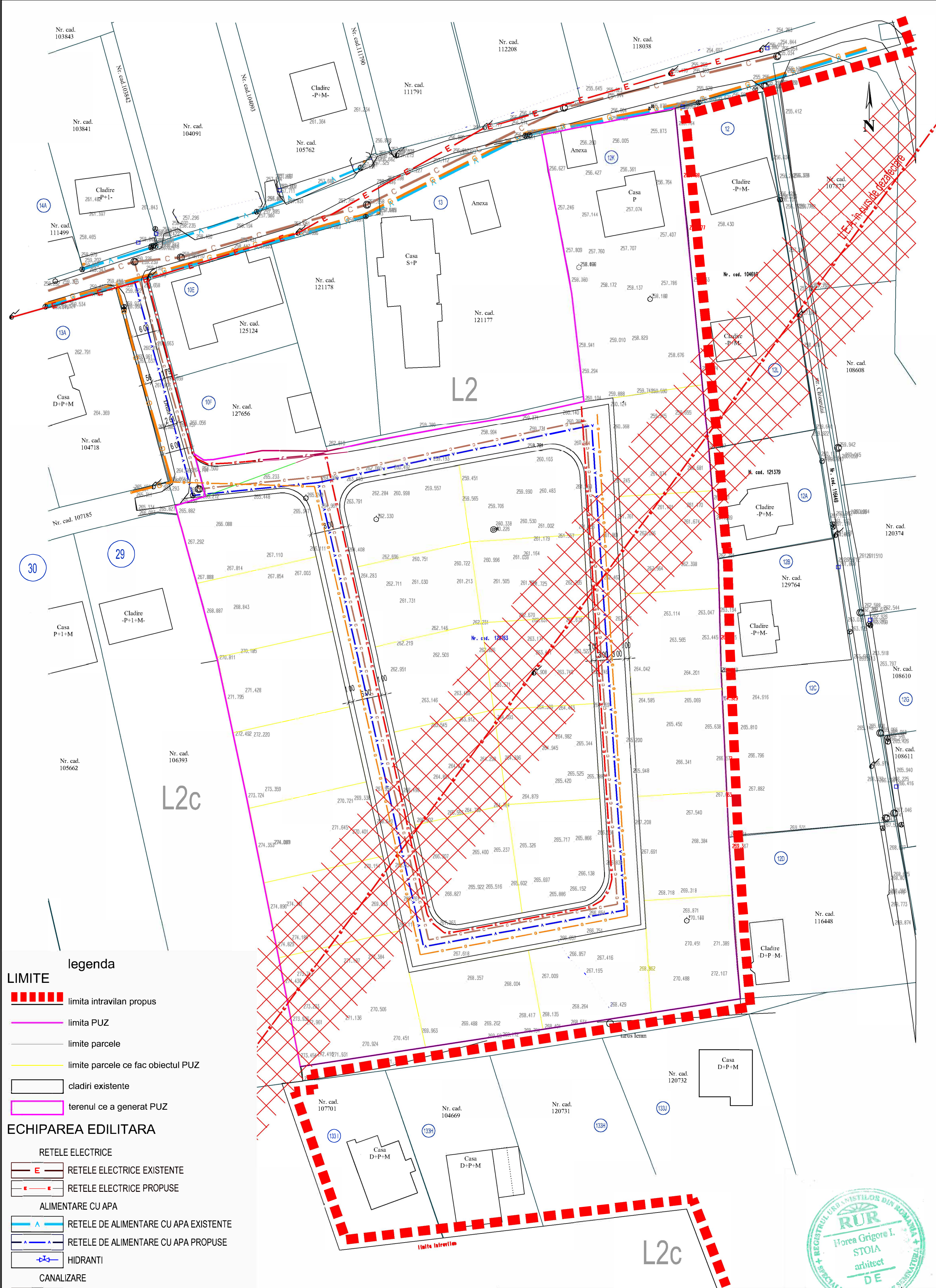
- LIMITA PARCELEI STUDIATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
- LIMITA EDIFICABIL
- DRUM DE ACCES CAROSABIL
- TROTUAR



PROFIL TRANSVERSAL V-E



PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29						
SPECIFICATIE	NUME	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE str. Chicorului - Baia Mare jud. Maramures		FAZA P.U.Z.
COORD. RUR	arh. STOIA Horea					
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan	DATA 09/2022	TITLU PLANSA	EXEMPLU MOBILARE		PLANSA U2.1
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan					



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

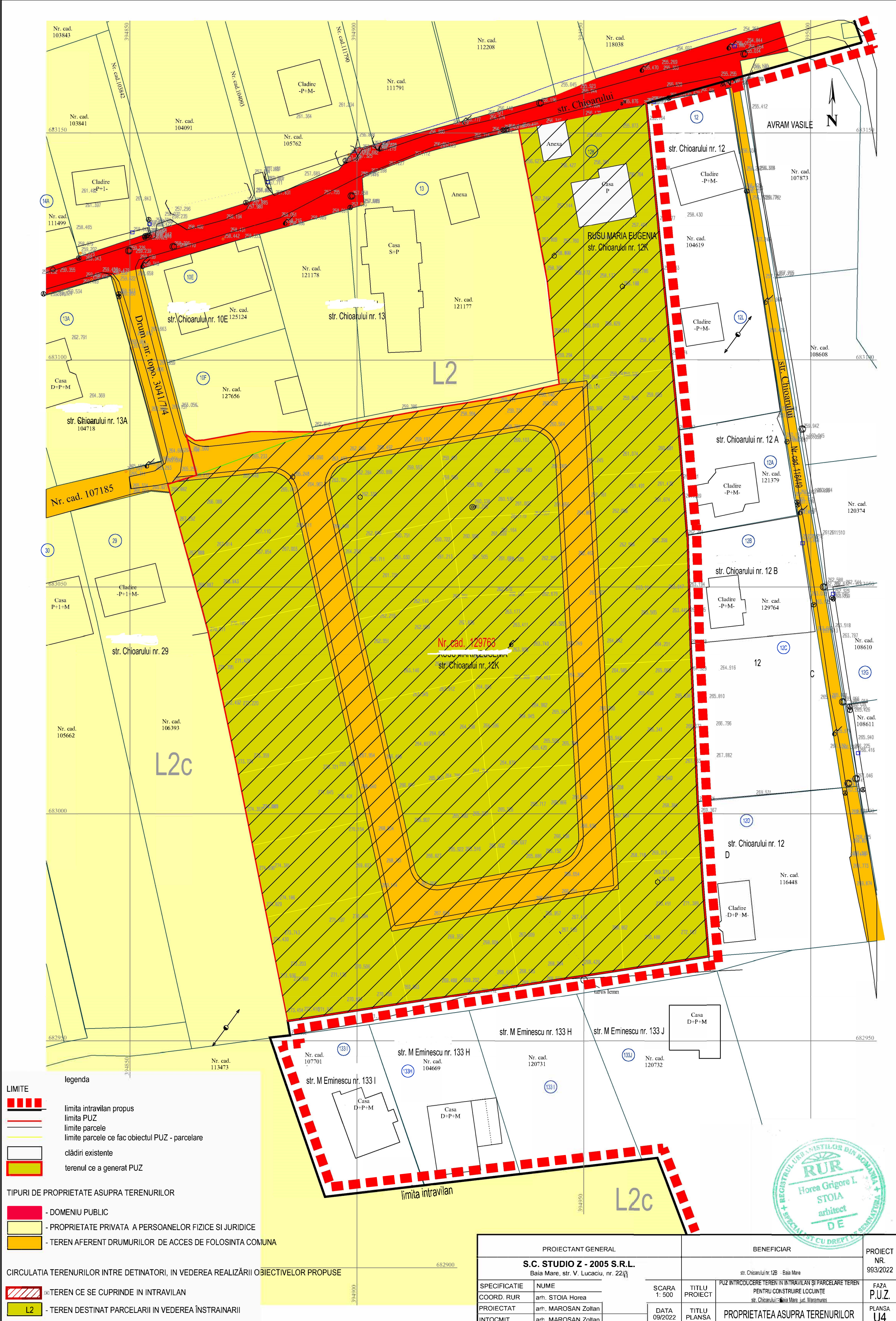
ALIMENTARE CU GAZ

RETEA ALIMENTARE CU GAZ EXISTENTA

RETEA ALIMENTARE CU GAZ PROPUSE



PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR			PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29			str. Chioarului nr.12B - Baia Mare			
SPECIFICATIE	NUME		SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. Chioarului - Baia Mare jud. Maramures	FAZA P.U.Z.
COORD. RUR	arh. STOIA Horea					
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan					
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan		DATA 09/2022	TITLU PLANSA	REGLEMENTARI - ECHIPAREA EDILITARA	PLANSĂ U3



legenda

limite intravilan propus

limite PUZ

limite parcele

limite parcele ce fac obiectul PUZ - parcelare

clădiri existente

terenul ce a generat PUZ

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- DOMENIU PUBLIC

- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

- TEREN AFERENT DRUMURILOR DE ACCES DE FOLOSINTA COMUNA

CIRCULATIA TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

TEREN CE SE CUPRINDE IN INTRAVILAN

L2 - TEREN DESTINAT PARCELĂRII IN VEDEREA ÎNSTRAINĂRII

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR		PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. V. Lucaciu, nr. 22/1			str. Chioarului nr.12B - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. Chioarului - Baia Mare jud. Maramures	FAZA P.U.Z.
COORD. RUR	arh. STOIA Horea				
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan	DATA 09/2022	TITLU PLANSA	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSĂ U4
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan				

