



1659
**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR. 114/2017

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Constituire trup intravilan, realizare ansamblu de locuințe individuale", generat de imobilele situate în cartierul Valea Roșie, prelungirea străzii Petőfi Sándor nr. F.N., Baia Mare

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ EXTRAORDINARĂ,
MARȚI 11 APRILIE 2017**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr. 174/2017;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect șef - Direcția Urbanism - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 1659 din 10.02.2017, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Constituire trup intravilan, realizare ansamblu de locuințe individuale", generat de imobilele terenuri situate în Baia Mare, cartier Valea Roșie, în prelungirea străzii Petőfi Sándor nr. F.N., proiect nr. 1391 din 2016 elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L. - arh. coordonator Alexandru Băban;
- Inițiatori: Burde Dorin Marcel și soția Burde Daniela proprietari asupra imobilului identificat prin nr. cad. 101890; Păcurar Anda Mihaela Teodora proprietară asupra imobilului identificat prin nr. cad. 101891 și Chince Gheorghe proprietar asupra imobilului identificat prin nr. cad. 101892; respectiv Pop Crăciun Ilie și soția Pop Elvira Via proprietari asupra teren identificat prin nr. cad. 121032, 7/10 din 112150, Pop Gheorghe și soția Pop Silvia proprietari asupra imobilelor identificate prin nr. top./cad. 4032/1, 4028/2/2, 4031/2/3, 3/10 din 112150 și Pop Parasca proprietară asupra imobilului identificat prin nr. cad. 121031.

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că, informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului", prin anunțul din data de 26.09.2016, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 10/02.08.2016;
- Raportul de specialitate nr. 1659/10.02.2017 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - PUZ din str. Petőfi Sándor nr. F.N.;
- Art. 36 alin. 2 lit. c, alin. 5 lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

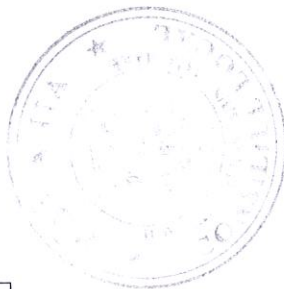
În temeiul prevederilor:

- Art. 39 alin. 2, art. 45 și art. 115 alin. 1 lit. b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Constituire trup intravilan, realizare ansamblu de locuințe individuale", generat de imobilele situate în Baia Mare cartier Valea Roșie, în prelungirea străzii Petofi Sándor nr. F.N., conform proiect nr. 1391 din 2016 elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L, în conformitate cu Anexele 1 și 2, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și de consultare a publicului.
- Art. 3 Prezentă documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 120 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezentă hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare – prin viceprimar desemnat;
 - Arhitect Șef;
 - Burde Dorin Marcel cu domiciliul în Baia Mare,
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Pop Ștefan
Președinte de ședință



Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari P.U.Z. , in vederea urmaririi aplicarii acestuia . Regulamentul P.U.Z. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza regulamentul aferent P.U.G.

Denumirea lucrării :

**PLAN URBANISTIC ZONAL
“ INTRODUCERE IN INTRAVILAN , REALIZARE ANSAMBLU DE
LOCUINTE “**

Amplasamentul obiectivului:

BAIA MARE str. Petofi Sandor . Jud. Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,
Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures
Tel: 0745.925.045

Beneficiarii lucrării:

BURDE DORIN MARCEL si BURDE DANIELA

POP GHEORGHE ; POP PARASCA ; POP CRACIUN ILIE

PACURAR ANCA

Numar proiect : 1391/2016

Faza de proiect : P.U.Z.

Data : 2016



STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI :

GENERALITATI :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE :

Suprafata de teren aflata in studiul P.U.Z. este de **9.634** mp si este delimitata de limitele cadastrale ale terenurilor proprietatilor private situate in extravilanul localitatii Baia Mare

Zona este delimitata la est-nord-vest de OCOLUL SILVIC BAIJA MARE si are o legatura carosabila cu intravilanul Baia Mare in partea sudica a zonei studiate .

In zona studiata sunt locuinte parter , parter si subsol , parter si etaj si parter, etaj si mansarda .

Tipul de proprietate al terenurilor este 100% al persoanelor fizice

1.2. PROPUNERI :

UTR – **L2b – REZIDENTIAL** - subzona locuintelor individuale cu regim izolat de construire (D+P+E+M) situate pe versanti slab construiti =

1. Construirea de locuinte pe trei niveluri ;
2. Teritoriul aferent locuintelor este prezentat in plansa **REGLEMENTARI URBANISTICE SI CALE DE COMUNICATIE** ;



1.3. RECOMANDARI PT. CONSTRUTIILE EXISTENTE :

In loturile cu locuinte existente se pot mentine si se pot autoriza constructii de locuinte prin completari pina la :

- regim de inaltime : (S)D+P+1E+M(Eretras)
- respectand procentele de ocuparea a terenului si coeficientul de utilizare a terenului ;
- respectand aliniamentul propus ;

Se pot efectua operatiuni de intretinere si reparatii pentru constructiile ce se inscriu in regimul de aliniere propus ;

1.4. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL P.U.Z. :

Pentru usurinta identificarii prescriptiilor si recomandarilor regulamentului aferent P.U.Z. se propune impartirea teritoriului in loturi a caror limite sunt materializate pe cat posibil dupa urmatoarele principii :

- axul strazii principale ;
- limitele cadastrale ale proprietatilor



Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 : UTILIZARI ADMISE ;

- subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți , având înălțimea maximă P+1;

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

☐ se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților , care pot fi activate dacă va continua tendința de indesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;

☐ este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versanților, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;

Solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

☐ se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

ARTICOLUL 2 : UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI ;

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+E+M, cu următoarele condiții:

1. - nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 2. - regimul de construire va fi numai izolat;
 3. - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
 4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.
 5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
 6. - înălțimea maximă recomandată este D+P+E+M
 7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 25%;
 8. - plantarea se va face cu specii ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi

ARTICOLUL 3 : UTILIZARI INTERZISE ;

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;



- DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;
- platforme de pre colectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Sectiunea II : CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Baia Mare
Vizat spre neschimbat
Anexă la HCL nr. 14/2017
Arhitect Ștefan

ARTICOLUL 4 : CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE , FORME DIMENSIUNI) ;

parccla se considera construabila daca are suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 12.0 m.;

- parccla se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu - se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15.0 x 15.0 metri (225 mp.) si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80 mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata);
- parccla este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 4.0 m.;

ARTICOLUL 5 : AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT ;

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri.

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

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parccla va fi egala cu inaltimea la cornisa cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6.0 metri.



ARTICOLUL 8 : CIRCULATII SI ACCESE ;

parceta va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **4.0 metri** latime.

ARTICOLUL 9 : STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR ;

stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice..

ARTICOLUL 10 : INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR ;

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **10.0 m.** cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20 m.**).
- regimul de inaltime maxim : (S)D+P+1E+M(Eretras)

ARTICOLUL 11 : ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR ;

- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

Principalele materiale pentru constructie admise :

1. Pentru locuinte :

- a. zidarie portanta , plansee din beton armat monolit sau prefabricat ;
- b. pereti si plansee din panouri de lemn sau din barne de lemn cu plansee din lemn ;
- c. pereti si plansee din metal din structura metalica ;
- d. in cazul locuintelor cu acoperis terasa , acestea vor fi inierbate ;
- e. in cazul locuintelor cu acoperis tip sarpanta , acestea vor fi prevazute cu tigla ceramica sau sindrila ;
- f. finisajele exterioare vor fi superioare : piatra , lemn tencuieli durabile , zugraveli albe .

2. Pentru strazi si accese carosabile si pietonale :

- a. Imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi de in balast si nisip ;
- b. In incinte pot sa fie pavele ecologice montate pe pat de balast sau beton de ciment ;
- c. Trotuarele vor fi din asfalt turnat pe fundatie de beton ;
- d. Accesle carosabile si pietonale la fiecare locuinta se va realiza in partea sudica a fiecarei incinte .

ARTICOLUL 12 : CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ;

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;



- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- PENTRU INSTALATIILE DE APA SI CANAL SE VOR PREVEDEA GALERII RANFORSATE

ARTICOLUL 13 : SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE ;

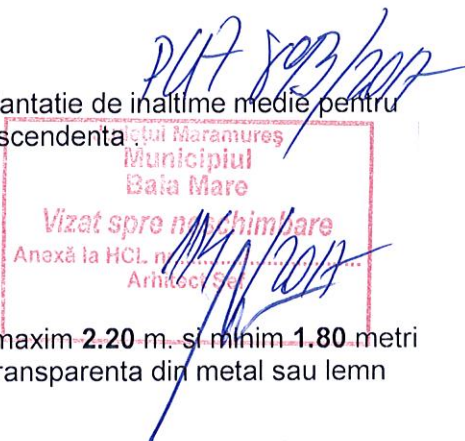
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

Pentru incintele locuintelor :

- Gazon de parter ;
- Aliniamente de arbusti si plantatie de inaltime medie pentru a nu obtura perspectiva descendenta

Gradul de ocupare al terenului (G.O.) = 50%

Spatiu verde = 50%



ARTICOLUL 14 : IMPREJMUIRI ;

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.30 m.** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

Sectiunea III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 : PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T.) ;

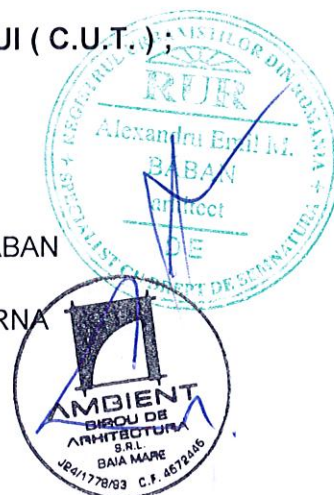
P.O.T. maxim : 35%

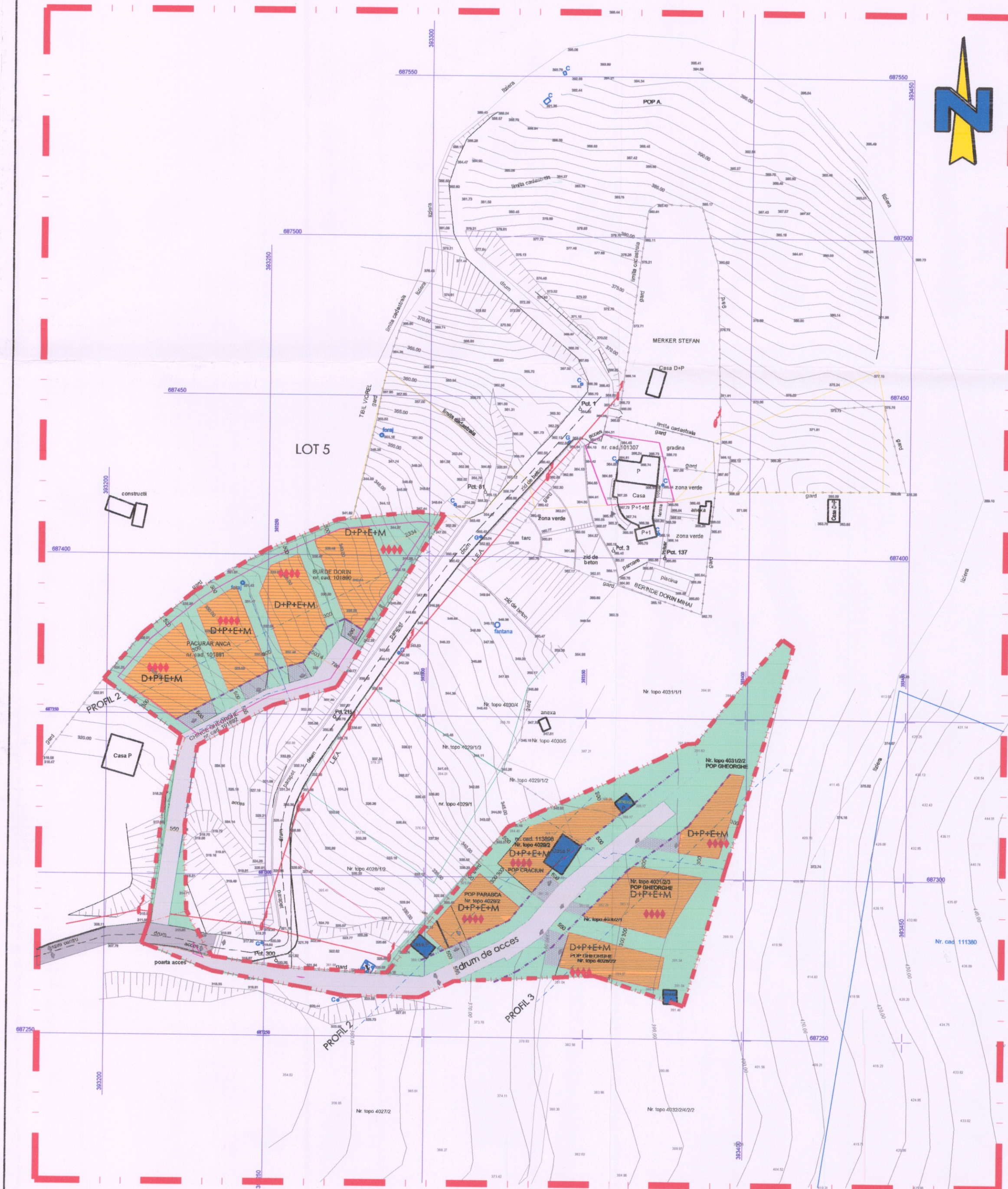
ARTICOLUL 16 : COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) ;

C.U.T. maxim : 1

Sef proiect : arh. Alexandru BABAN

: c.arh. Ovidiu CIORNA





PRESCRIPTII SI RECOMANDARI

Secțiunea II : CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 : CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE , FORME DIMENSIUNI) ;

parcele se considera construite daca are suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 12.0 m.
- parcela se considera construita daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, inand seama de dimensiunile maxime admise a cladirii de 15.0 x 15.0 metri (225 mp.) si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inalta ca 80 mp. pentru garaj, trulare de gard, accese, curte pavate).
parcelele este accesibile dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 4.0 m.

ARTICOLUL 5 : AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT ;

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri.

ARTICOLUL 6 : AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR ;

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la comise masurate in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la comise masurate in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la comise cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6.0 metri.

ARTICOLUL 8 : CIRCULATI SI ACCESE ;

parcelele va avea asigurari un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 4.0 metri latime.

ARTICOLUL 9 : STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR ;

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 : INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR ;

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritului unui cerc cu raza de 10.0 m. cu centrul pe linia comisei;
- inaltimea anexelor luate de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului regimului inaltime maxim : (SD+P+1E+M)Eterras

ARTICOLUL 11 : ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR ;

- cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile ;
- se interzice folosirea asbestului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperisul cladirilor si garajelor.

Principalele materiale pentru constructii admise :

- Pentru locuinte :
 - zidarie portanta , plansee din beton armat monolit sau prefabricat
 - pereti si plansee din panouri de lemn sau din bame de lemn cu plansee din lemn ;
 - pereti si plansee din metal din structura metalica ;
 - in cazul locuintelor cu acoperis terasat , acestea vor fi inerteabile ;
 - in cazul locuintelor cu acoperis tip sarpanta , acestea vor fi prevazute cu tigla ceramica sau similara ;
 - finisaje exterioare vor fi superioare : piatra , lemn tencuiri durabile , zugraveli albe .
- Pentru strazi si accese carosabile si pietonale :
 - imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi din balast si nisip ;
 - in incinta pot sa fie pavaje ecologice montate pe pal de balast sau beton de ciment ;
 - travarile vor fi din asfalt turnat pe fundatie de beton ;
 - Accese carosabile si pietonale la fiecare locuinta se va realiza in partea sudica a fiecarei incinte .

ARTICOLUL 12 : CONDITII DE ECHIPARE EDITIARA ;

toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-editare publice ;
- toate note bransamente pentru electritate si telefonie vor fi realizate ingropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV ;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare ;
- PENTRU INSTALATIILE DE APA SI CANAL SE VOR PREVEDEA GALERII RANFORSAȚE

ARTICOLUL 13 : SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE ;

- spatii libere si neocupate de accese si trulare de gard vor fi interzise si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp ;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinelor favorizeaza stabilizarea versantilor , conform unui aviz de specialitate .
Pentru incintele locuintelor :

- Gazon de parter ;
- Alinamente de arbusi si plantatie de inaltime medie pentru a nu obtura perspectiva descendenta .

Gradul de ocupare al terenului (G.O.) = 50%
Spatiu verde = 50%

ARTICOLUL 14 : IMPREJMUIRI ;

- gardurile spre strada vor avea inaltime de maxim 2.20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

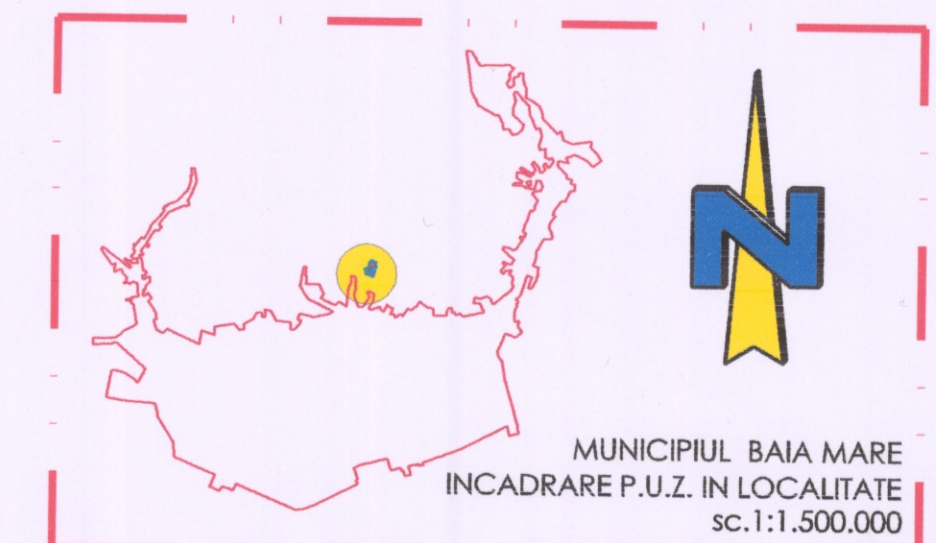
Secțiunea III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 : PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T.) ;

P.O.T. maxim : 35%

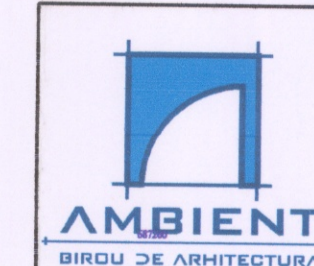
ARTICOLUL 16 : COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) ;

C.U.T. maxim : 1



LEGENDA

SITUATIA EXISTENTA					
---	DELIMITAREA PLAN DE SITUATIE				
---	LIMITA PROPRIETATII CADASTRALE				
---	imprejmuiuri				
---	constructii existente				
---	constructii existente in zona studiata				
9364 MP	SUPRAFATA TERENULUI				
210 MP	SUPRAFATA CONSTRUITA				
210 MP	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA				
6,9 %	P.O.T. EXISTENT				
0,07	C.U.T. EXISTENT				
---	parcare in incinta				
---	artere de circulatie				
SITUATIA PROPU SA					
---	constructii propuse				
---	suprafete EDIFICABILE				
---	parcare in incinta				
---	circulatii in zona studiata				
---	circulatii carosabile				
---	regim de inaltime D+P+E+M				
---	ALINIAREA CONSTRUCTIILOR				
---	SENS ACCES				
---	ZONA VERDE				
BILANT TERITORIAL					
EXISTENT			PROPOS		
DESTINATIA	SUPRAFATA	%	DESTINATIA	SUPRAFATA	%
Constructii	210 mp	2,2	Constructii	2.250 mp	24
Circulatii	635 mp	6,8	Circulatii	2.424 mp	26
Zona verde	8.519 mp	91	- pietonale	200 mp	
			- carosabile	1.723 mp	
			- parcar	501 mp	
			Zona verde	4.690 mp	50
TOTAL	9.634 mp	100	TOTAL	9.634 mp	100
EXISTENT			PROPOS		
P.O.T. = 2,2%	C.U.T. = 0,02		P.O.T. = 35 %	C.U.T. = 1	
PROPOS			PROPOS		
SPATIU VERDE = 50 %			G.O. = 50 %		



Coordonator arh. Alexandru BABAN

Proiectat c. arh. Ovidiu CIORNA

Scara 1:1000

2016

PLAN REGLEMENTARI PE SUPORT TOPOGRAFIC ACTUAL

Pr. nr. 1391
Faza: P.U.Z.

PI. A3