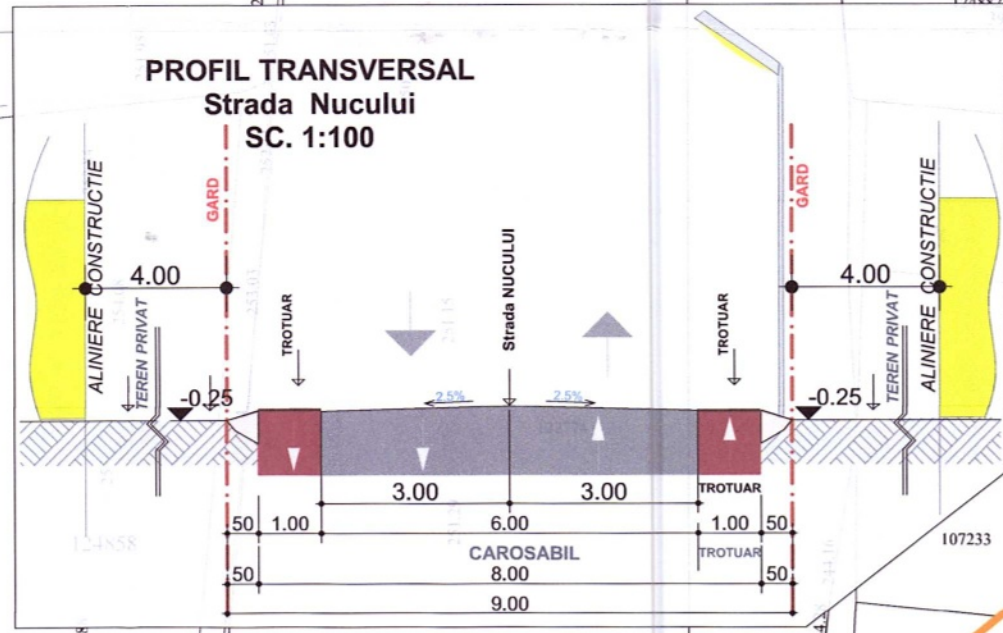
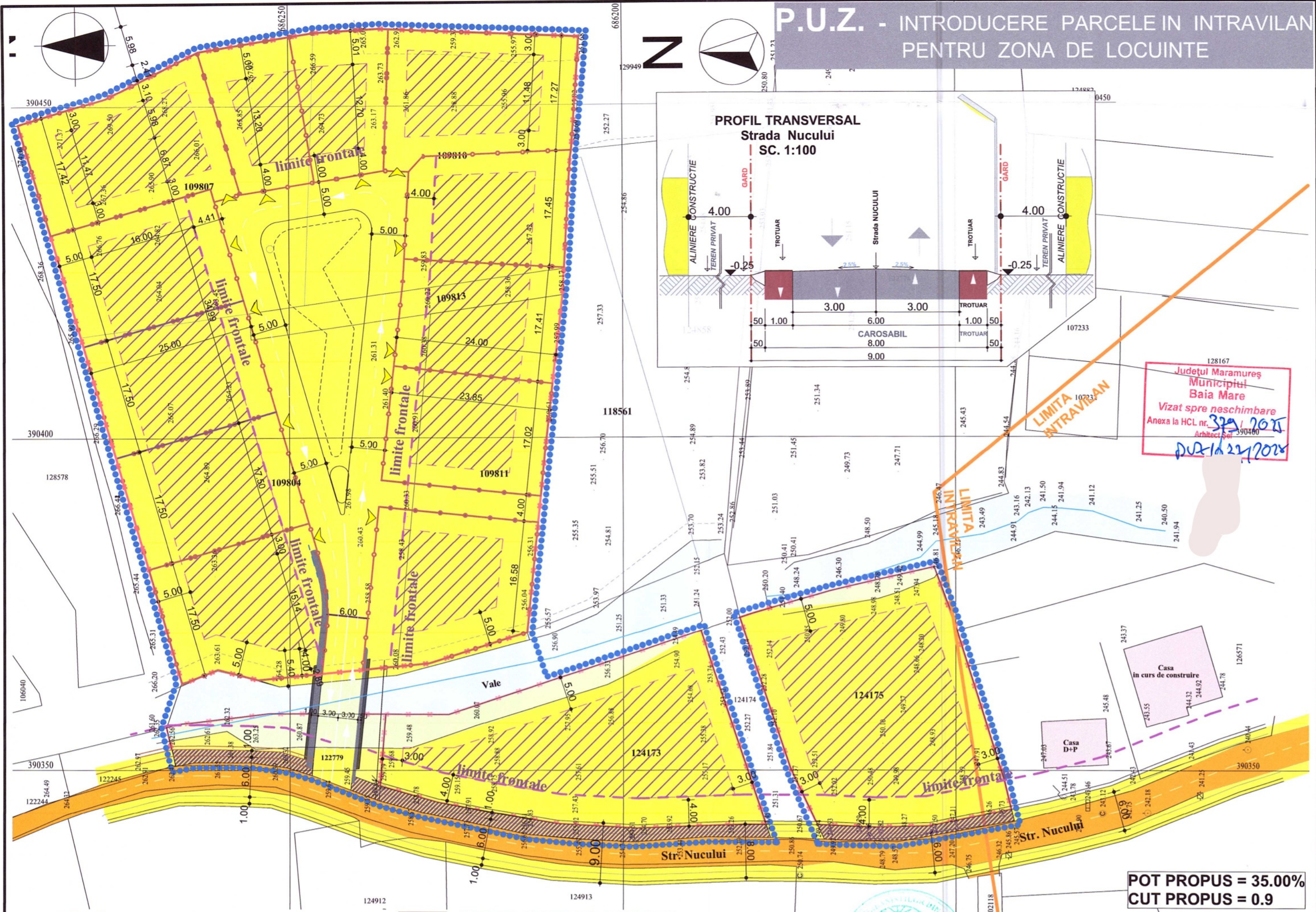


P.U.Z. - INTRODUCERE PARCELE IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE



128167
 Județul Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Vizat spre neschimbare
 Anexa la HCL nr. 379/2022
 Arhitect S.O. 390450
 02.10.2022

- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- LIMITA ZONA EDIFICABILA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- ACCES CAROSABIL
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL ADMINISTRATIEI LOCALE
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE CE SE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC LOCAL

POT PROPUȘ = 35.00%
CUT PROPUȘ = 0.9

Verificator	Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data
 S.C. ARCON S.R.L. Baia Mare Str. Garii Nr.20/13 Tel. 250949		
Specificatie	Nume	Data
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE	03.2022
Proiectat	Ar	Scara
Intocmit	Ar	1:500
P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA LOCUINTE Baia Mare, Str.Nucului, Nr.FN, jud. MM		Proiect Nr.69/2022 FAZA: P.U.Z. riansa.Nr. 4
PLAN CIRCULATIA TERENURILOR		



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. 379/2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINTE" generat de imobilul nr. 29694 / 23.05.2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 27 AUGUST 2025

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 415/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 415/2025;
- Fișa de evaluare a impactului asupra mediului nr. 29694 / 23.05.2025

în suprafața de 2233 mp proprietatea lui
Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Gabriela
C.F. 1098

- C.F. 1098 în suprafața de 2233 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Gabriela
- C.F. 1098 în suprafața de 2233 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Gabriela
- C.F. 1098 în suprafața de 2233 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Gabriela

- Proiect nr. C.F. 1098, elaborat de arh. urb. Arcadie Gavril Bod, inițiator: Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita Cherecheș Maria (Bila Maria conform Fișei de evaluare a impactului asupra mediului nr. 29694 / 23.05.2025)

proprietar în sat Coitau, str. Ariesului nr. 14, în calitate de proprietar, înregistrată cu 29694 / 23.05.2025.

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".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 10 din 17.06.2025.
- Raportul de specialitate nr. 29694 din 04.07.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, județul Maramureș.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1 , art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, județul Maramureș, identificat prin:

_____ ea lui

Ch...

150 mp, proprietatea lui

_____ eran

_____ lui

Alin...

-C.F.109

Stegeran Laura Camelia, Stegeran Cam...

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.

Art. 3 Prezenta 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 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 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 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș ;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef ;
- Direcția Investiții;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol;

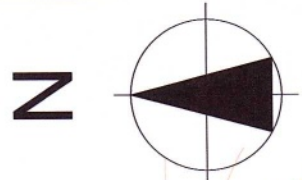


Contrasemnat pentru legalitate

_____ Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	20
Pentru	20
Impotrivă	-
Abțineri	-

P.U.Z. - INTRODUCERE PARCELE IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE

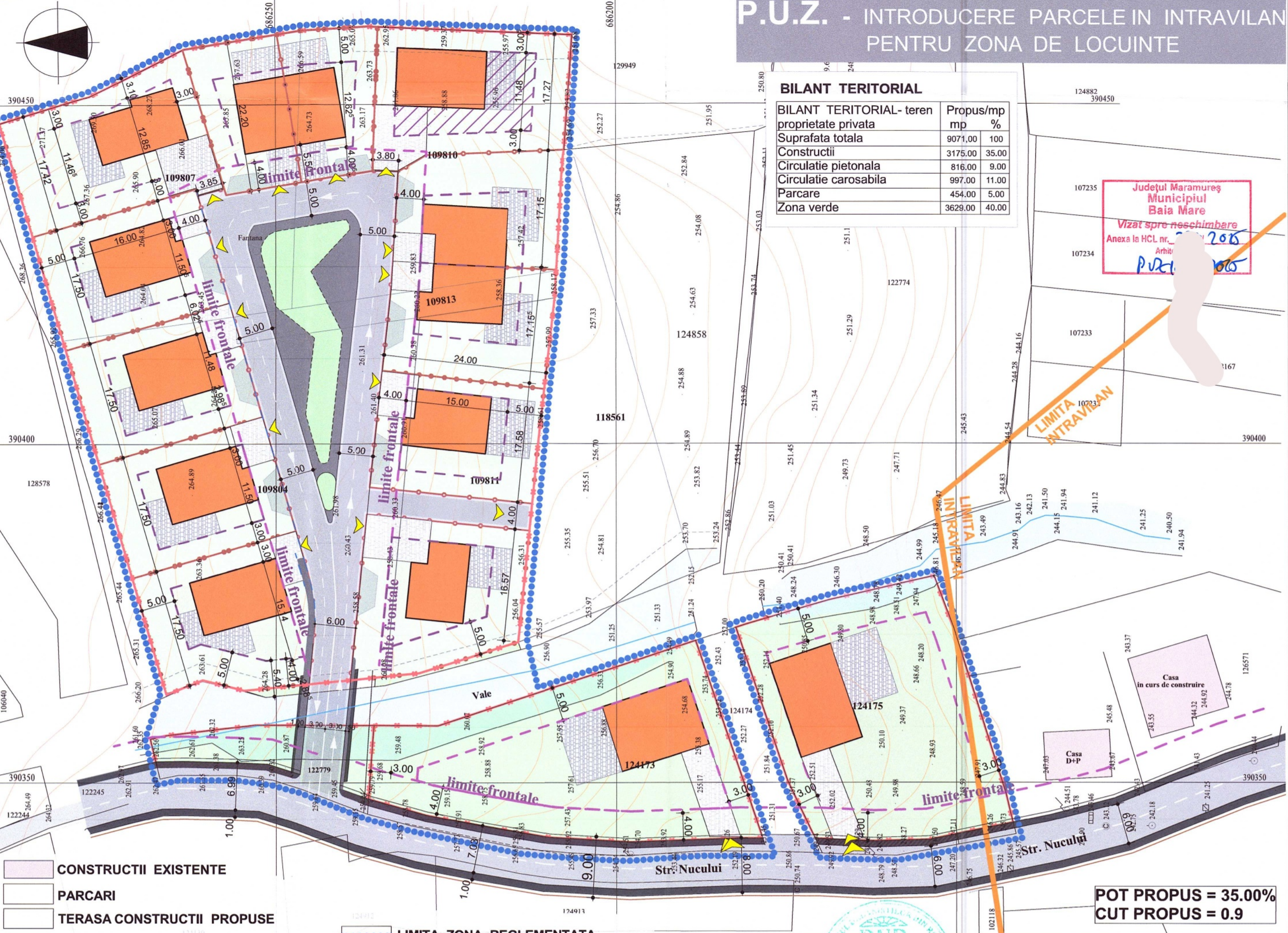


BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL- teren proprietate privata	Propus/mp	mp	%
Suprafata totala	9071.00	100	100
Constructii	3175.00	35.00	
Circulatie pietonala	816.00	9.00	
Circulatie carosabila	997.00	11.00	
Parcare	454.00	5.00	
Zona verde	3629.00	40.00	

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 208
Arhitect
P.U.Z.

LIMITA INTRAVILAN



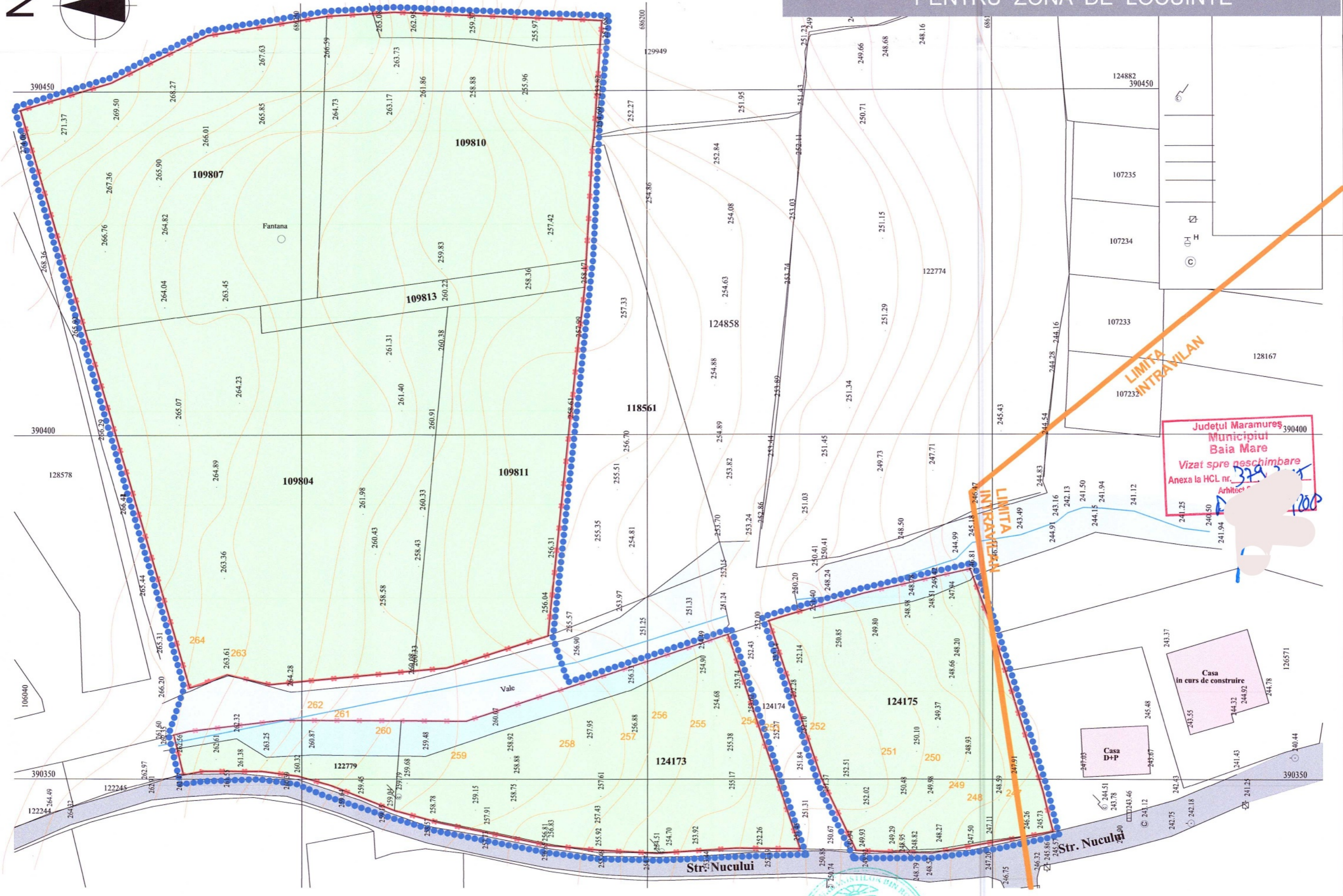
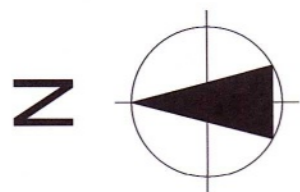
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PARCARI
- TERASA CONSTRUCTII PROPUSE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CIRCULATIA CAROSABILA EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSE
- CIRCULATIE PIETONALA PROPUSE
- ZONA VERDE

- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- LIMITA ZONA EDIFICABILA
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- ACCES AUTO PE PARCELA

POT PROPUSE = 35.00%
CUT PROPUSE = 0.9

Verificator	Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data
 s.c. ARCON s.r.l. Baia Mare Str. Garii Nr. 20/13 Tel. 250949		CERERE TEREN IN INTRAVILAN ZONA LOCUINTE I. MM
Specificatie	Data	Proiect Nr.69/2022
Sef proiect	03.2022	FAZA: P.U.Z.
Proiectat	Scara	Plansa.Nr. 6
Intocmit	1:500	

P.U.Z. - INTRODUCERE PARCELE IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE

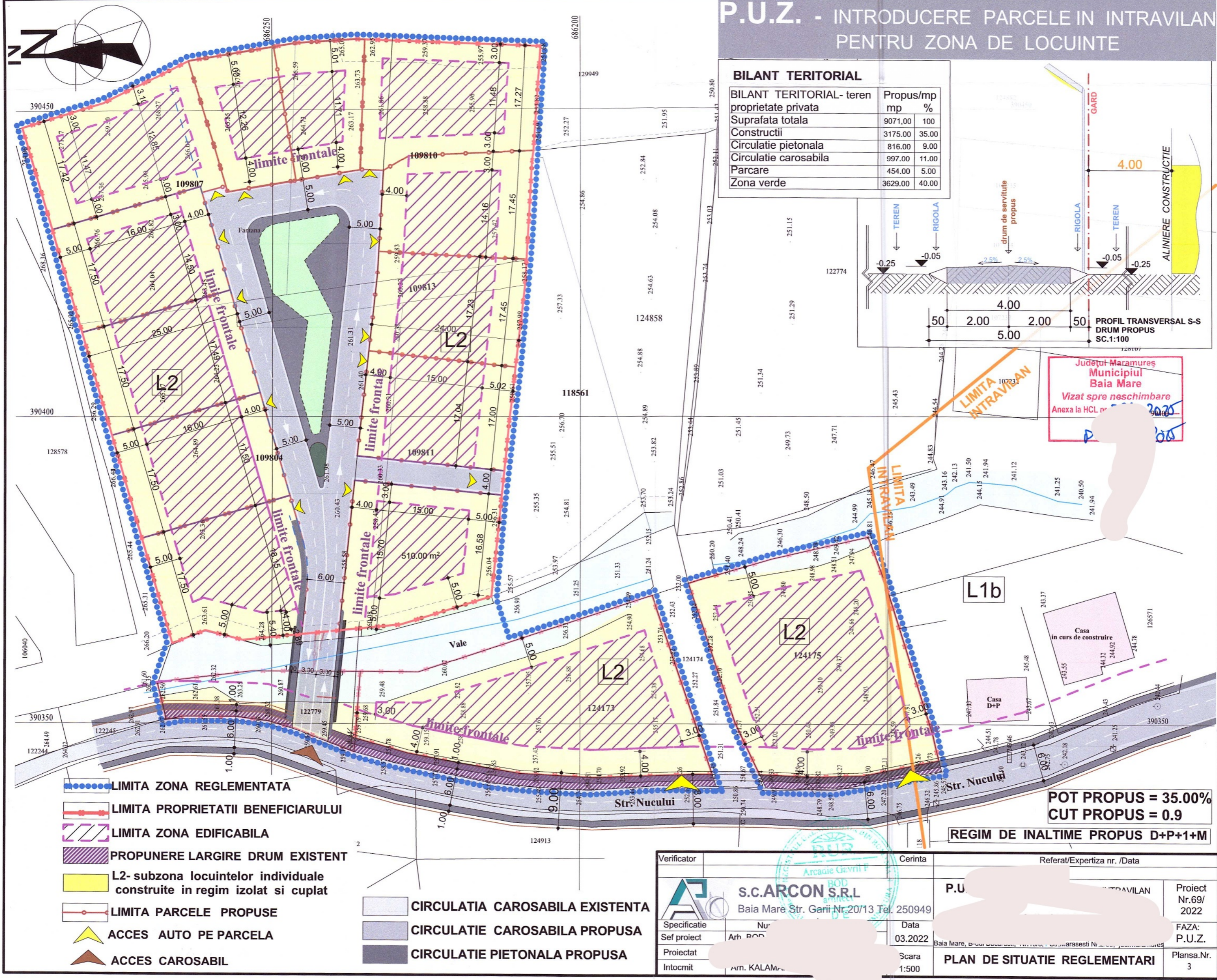


- CIRCULATIA CAROSABILA EXISTENTA
- ZONA VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

- POT existent = 0.00%
- CUT existent = 0.0
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA LOTURI STUDIATE

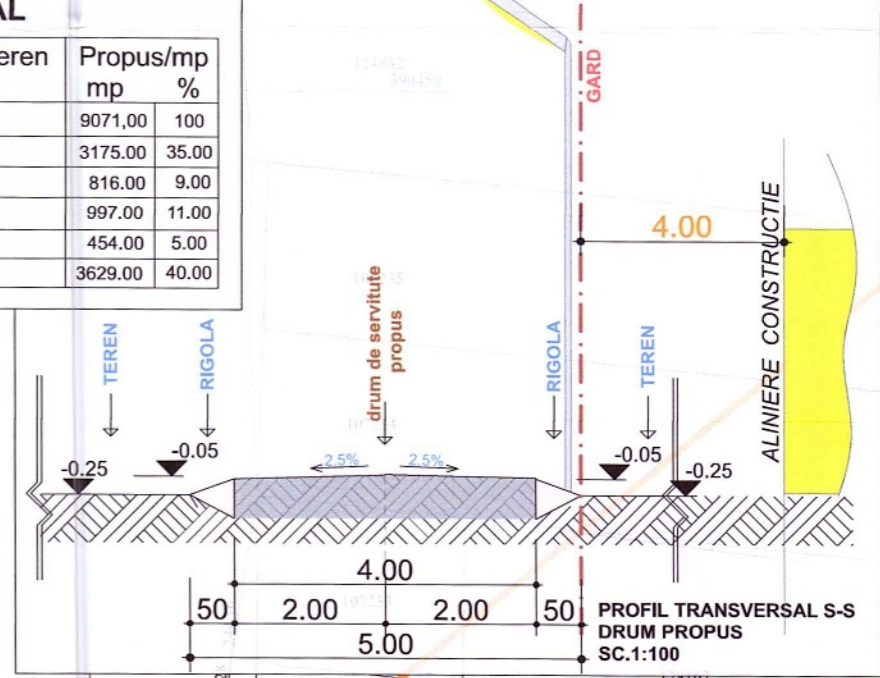
Verificator		Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data	
	S.C. ARCON S.R.L. Baia Mare Str. Garii Nr.20/13 Tel. 250949		P.U.Z. - INTRODUCERE PARCELE IN INTRAVILAN	Proiect Nr.69/2022
Specificatie	Nume	Data	Beneficiar	FAZA: P.U.Z.
Sef proiect	Semnatura	03.2022	CI Baia Mare	N CALIN
Proiectat				Jud. Maramures
Intocmit	Ar.	Scara 1:500	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	
				Plansa.Nr. 2

P.U.Z. - INTRODUCERE PARCELE IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE



BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL- teren proprietate privata	Propus/mp	mp	%
Suprafata totala	9071.00	100	
Constructii	3175.00	35.00	
Circulatie pietonala	816.00	9.00	
Circulatie carosabila	997.00	11.00	
Parcare	454.00	5.00	
Zona verde	3629.00	40.00	



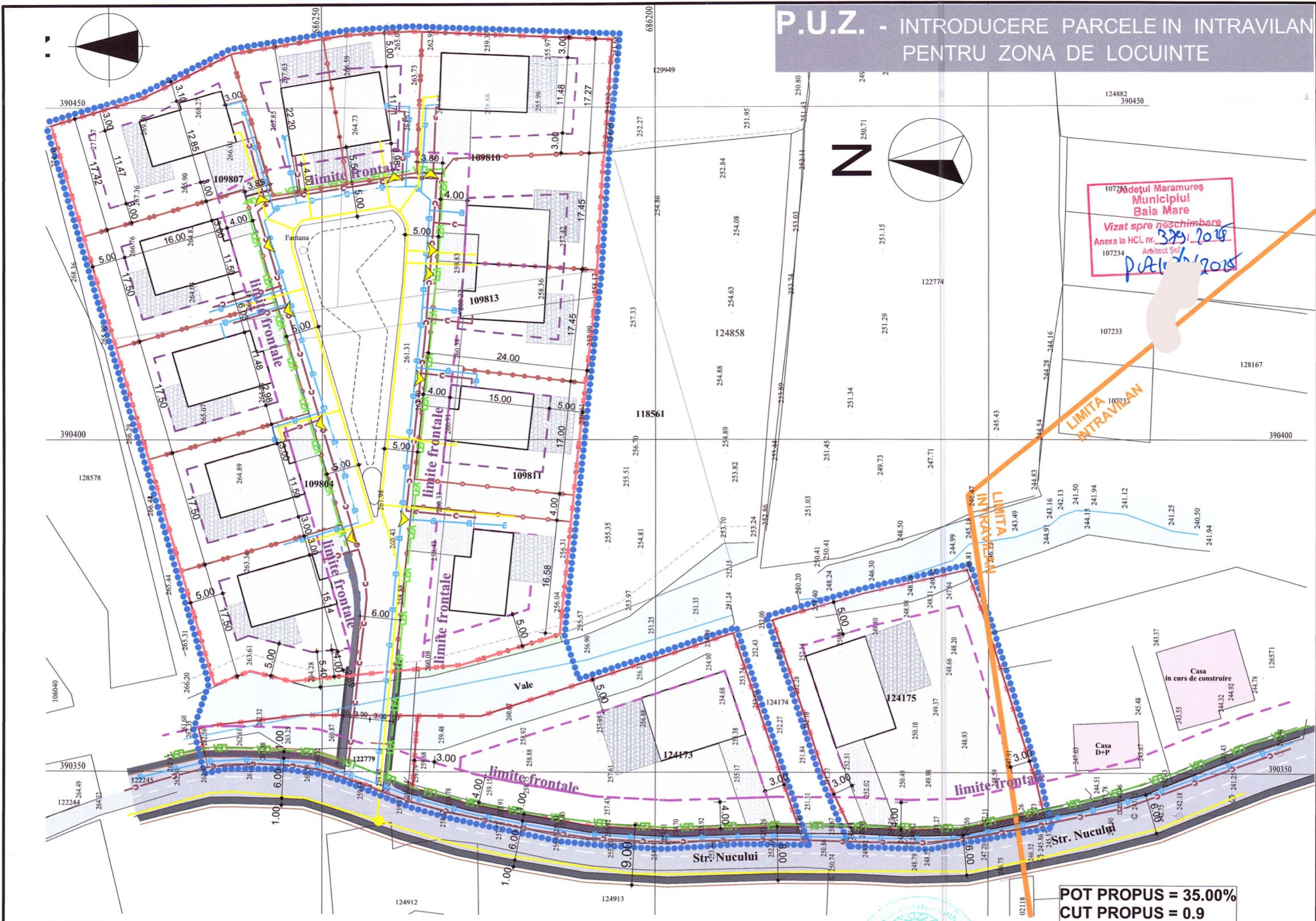
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 10/2022

- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- LIMITA ZONA EDIFICABILA
- PROPUNERE LARGIRE DRUM EXISTENT
- L2- subzona locuintelor individuale construite in regim izolat si cuplat
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- ACCES AUTO PE PARCELA
- ACCES CAROSABIL
- CIRCULATIA CAROSABILA EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSE
- CIRCULATIE PIETONALA PROPUSE

POT PROPUSE = 35.00%
CUT PROPUSE = 0.9
REGIM DE INALTIME PROPUSE D+P+1+M

Verificator	Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data
s.c.ARCON S.R.L. Baia Mare Str. Garii Nr.20/13 Tel. 250949		
Specificatie	Nr.	Data
Sef proiect	Arh. BOB	03.2022
Proiectat		
Intocmit	Am. KALAM...	
	Scara 1:500	
		PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI
		Proiect Nr.69/2022
		FAZA: P.U.Z.
		Planşa.Nr. 3

P.U.Z. - INTRODUCERE PARCELE IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE



107235
 Consiliul Local
 Municipiul
 Baia Mare
 Vizat spre neschimbare
 Anexa la HCL nr. 379/2018
 107234
 Arhitect Gel
 P.U.Z. nr. 1/2018

POT PROPUȘ = 35.00%
CUT PROPUȘ = 0.9

- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- LIMITA ZONA EDIFICABILA
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- RETEA DE APA POTABILA EXISTENTA
- CAMIN DE VISITARE
- CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- ALIMENTARE CU GAZ EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA AERIANA
- STALP LEA 0,4kV

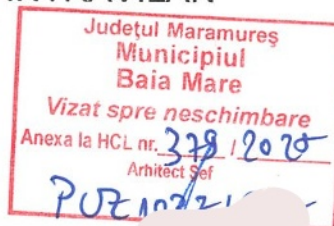
Verificator		Cerinta	
S.C. ARCON S.R.L. Baia Mare Str. Garii Nr.20/13-Tel. 250...			
Specificatie	Nume	Semnatura	Dal.
Sef proiect	CAN CALIN		
Proiectat	Baia Mare, B-ou...		
Intocmit	Arh. K	1:500	
PLAN RELETE EDILITARE			Proiect Nr.69/ 2022 FAZA: P.U.Z. Plansa.Nr. 5



Anexa 3 la HCL nr. 379/2021

REGULAMENT

afereant **PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN**
PENTRU ZONA LOCUINTE



I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explica si reglementeaza, si stabileste un set de prescriptii si recomandari prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreaga zona studiata. Regulamentul cuprinde prescriptii si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeasi filiera de avizare si aprobare.

R.L.U. afereant - "Introducere teren in intravilanul Mun. Baia Mare pentru construire casa de locuit" constituie act de autoritate al administratie publice locale al Municipiului Baia Mare.

2. Baza legala

La baza legala elaborarii Regulamentului Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal au stat urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016)
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000-Ghidul privind elaborarea si aprobarea R.L.U.- (Indicativ GM 007-2000)
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. Nr.349/1999 Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare
- Regulamentul Local de Urbanism afereant PUG Baia Mare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului





3. Domeniul de aplicare

Scopul prezentei documentatii de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizarii lucrarilor de construire pentru terenurile aflate in limita terenului studiat.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. se pozitioneaza in extravilanul Municipiului Baia Maresi doar intr-o proportie mica in intravilan

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

- constructii noi realizate pe teren liber
- reparcelare partiala a terenului studiat
- amenajari de spatii verzi,
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
- echipare tehnico-edilitara



4. Corelari cu alte documentatii

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Mun. Baia Mare, aprobat prin HCL Nr. 349/1999.

In vecinatatea zonei studiate nu au fost intocmite alte documentatii de urbanism .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică a Mun. Baia Mare astfel ca intervenția în zona nu afectează patrimoniul construit. Nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

De asemenea zona nu este supusă unor riscuri antropice și naturale.

Funcțiunile propuse spre dezvoltare în zona studiată reprezintă o extindere a funcțiilor existente în zona, respectând condițiile de păstrare a integrității mediului.

Dezvoltarea zonei se va realiza astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate în ceea ce privește apele uzate și pluviale.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare. În zona nu există situri arheologice.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Obiectul prezentei documentații PUZ o reprezintă introducerea terenului în intravilan pentru realizare de locuințe pentru porțiunea din amplasamentul studiat aflat în extravilan, în suprafața de 9071.00mp. și reparcelare parțială.

Prin modificarea de funcțiune existentă în zona și introducerea în intravilan, terenurile vor deveni construibile și se vor putea realiza locuințe individuale, izolate și cuplate cu regim de înălțime (S)D +P+1E+M.





Se propune de asemenea supralargirea și modernizarea drumului de acces existent. Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normelor în vigoare, legilor și standardelor în vigoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

În zona nu există riscuri de natură tehnologică, zone de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică sau a altor lucrări de infrastructură.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Clădirile propuse se vor amplasa în limita edificabilului propus, cu retragerile minime obligatorii.

Retragerile față de clădirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentului General de Urbanism.

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 0,9

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada Nucului, pe un drum de acces existent, fiind asigurat în conformitate cu funcțiunea propusă.

Parcarea autovehiculelor se va asigura pe proprietatea privată ce face obiectul PUZ.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea construcțiilor sunt permise numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele în vigoare sanitare și de protecție a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, ținând cont de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar și vor intra în proprietatea publică.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenurile ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații permit mobilarea lor fără probleme. Clădirile rezultate astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.

Terenurile studiate au suprafața cumulată de 9071.00 mp (Acte de Proprietate), suprafața ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.





Terenurile reglementate pe care urmează a se realiza investițiile propuse se află parțial în extravilanul localității, respectiv parțial din intravilan, încadrat în subzona L1b, conform PUG Municipiul Baia Mare.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spațiile plantate din interiorul terenurilor ce fac obiectul PUZ vor fi de tip amenajări peisagere cu rol decorativ și de îmbunătățire a microclimatului, plantele recomandate sunt cele indigene.

Împrejmuirea va fi transparentă, dublată de gard viu.



III. ZONIFICARE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI - SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată care cuprinde amplasamentul, se situează în partea nord-vestică a Municipiului Baia Mare, cu acces din Strada Nucului.

În prezent terenurile studiate încadrează ca zonă funcțională în categoria terenurilor cu destinație de fâneată și ape curgătoare, propuse spre urbanizare, situate preponderent în extravilan și în intravilan, cu funcțiunea de L1b, conform PUG aprobat prin HCL Municipiul Baia Mare Nr. Nr/349/1999.

2.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul luat în considerare are suprafața totală de **9071.00mp** situat în extravilan, categoria de folosință fâneată și ape curgătoare.

Terenurile reglementate sunt proprietatea privată, beneficiar;

Chereches Maria (Bila Maria), identificat prin

- CF.Nr. 1124173, în suprafața de 1230.00mp cu front la strada de 58.00m

Dumitras Atilla-Ionel, identificat prin

- CF. Nr.124175, în suprafața de 1150.00mp cu front la strada de 30.00m

Segean Calin, identificat prin

- C.F.122779, C.F.109804, C.F.109807, C.F.109810, C.F.109811, C.F.109813,

în suprafața de 6691.00mp cu front la strada de 23.35m

Zona studiată este conectată la dotările edilitare existente în zonă, de electricitate, apă, canalizare și gaz.

1.2.2 Caracterul zonei

În prezent terenul este liber de construcții.

În zonă, clădirile existente au destinația de locuințe și sunt în stare bună, încadrate în subzona L1b, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% -30% și CUT=0.6

Topografia amplasamentului constă din zone cu o declivitate de maxim 12%.





Terenurile nu sunt afectate de nicio poluare și nu prezintă nicio contaminare care poate încălca reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și pe terenuri nu au fost desfășurate activități care pot afecta în mod negativ mediul și/sau care pot atrage sancțiuni de orice tip de răspundere față de autoritățile publice sau persoane .

Nu exista riscuri pentru poluare atmosferică, fonică și a așezărilor umane .

În zona studiată nu există riscuri de natură tehnologică, zone de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică sau a altor lucrări de infrastructură .

Conform recomandărilor din studiul geotehnic se va menține regimul hidrotehnic determinat din timpul execuției prospectărilor. Se va reduce posibilitatea ridicării nivelului apei subterane, iar dacă va apărea acest fenomen, trebuie luate măsuri necesare pentru eliminarea cât mai rapidă a cauzelor care ar determina ridicarea nivelului apei subterane.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulație

Accesul pe terenul studiat se realizează din str. Nucului. Lățimea carosabilului este în prezent de 3.00m- 5.00m, fiind asfaltat.



III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pe baza zonificării funcționale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat următoarea unitate teritorială de referință – UTR-L2– INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE ZONA DE LOCUINTE'

Teritoriul luat în considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situează în extravilan , cu acces din strada Nucului .

UTR- L2 - locuințe individuale și cuplate

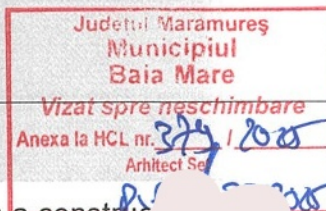
Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale cu regim de construire izolat și cuplat cu maxim D(S)+P+E+M niveluri, de tip urban,
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale ,carosabile, împrejmuiri cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele.
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- Regimul de construire va fi izolat și cuplat;





- Se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.00 m**.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor va fi cat mai apropiat de 1.
- Inaltimea maxima propusa este S(D)+P+1E
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 45%;
- Se vor realiza ziduri de sprijin acolo unde se impun prin prevederile constructive impuse in studiul geotehnic
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- Activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor 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;
- Orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

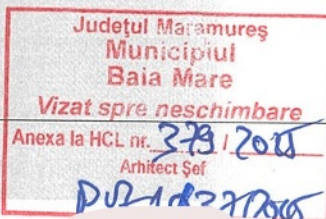
Art4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim 270 mp si un front la strada de minim de 10.00m pentru locuinte dispuse in regim cuplat, si minim 400mp si front la strada de 17.00m pentru locuinte dispuse in regim izolat,
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 4.00 m;
- aceste prevederi nu se aplica pentru parcelele din coltul

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces largit cu o distanta de:





- **4,00 m.** , respectiv 8.00m d' [redacted] lului si 6.50m din axa drumului de servitute propus

Art.6 AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE [redacted] LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat
- In regim izolat constrictiile vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **:3.00m**
- in regim cuplat cladirile se vor alipi de calcanul constructiei de pe parcela alaturata si se va retrage fata de cealalta limita laterala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3.00m.**; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii, cladirea se va realiza in regim izolat
- Distanțele fata de limita posterioara:
 - **5.00m**, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanța minimă între cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00 m**.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.



Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

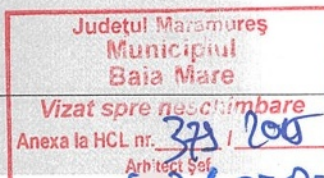
Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent, strada Nucului, se propune cu două benzi de circulație, și trotuare de 1.00m de-o parte și alta a străzii, acostament de-o parte și alta a străzii de 0.50m.

Platforma străzii Nucului va fi de 9.00m lățime.



Se va amenaja un pod rutier peste valul de apă, cu latimea carosabilului de 6.00m , cu doua benzi de circulatie, si un trotuar de 1.00m latime, care leaga Str. Nucului de drumul de servitute propus.

Se va asigura un acces la parcelele studiate cu latimea carosabilului de 4.00m latime, cu trotuar pe o parte a carosabilului de 1.50m latime. Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, si iesirea acestora din curte sa va realiza in conformitate cu prevederile noului Regulament Rutier.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămințe bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea in profil transversal si longitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

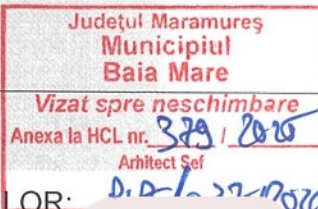
Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Împrejmuirea frontala se va retrage partial, astfel incat stationarea autovehiculelor la strada se se realizeze exclusiv pe spatiul loturilor nou create si existente , in afara zonei carosabile.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 8.0 m. cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea maxima a cladirilor va fi de S(D)+P+1E+M
- inaltimea la cornisa va fi de H max = 9.00 m.





Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat constructiile sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate natural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Avand in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpanata cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .
- Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural.
- Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.
- Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.
- Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor. Se interzice folosirea inoxului.

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in reseaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 40%.





- In zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilitatea versantilor, conform unui aviz de specialitate.
- Conform recomandarilor din studiul geotehnic se va mentine regimul hidrotehnic determinat din timpul executiei prospectiei. Se va reduce posibilitatea ridicarii nivelului apei subterane, iar daca va aparea acest fenomen, trebuie luate masuri necesare pentru eliminarea cat mai rapida a cauzelor care ar determina ridicarea nivelului apei subterane.
- Dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie.

Art.14 IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi partial opace cu inaltimea maxima de 2,20 metri .
- Imprejmuirea frontala se va retrage partial , astfel incat stationarea autovehiculelor la strada se realizeze exclusiv pe spatiul fiecarui lot nou creat si existent, in afara zonei carosabile.

BILANT TERITORIAL -UTR – L2

	mp	%
Suprafata terenului	9071.00mp	100
Din care:		
Constructii	3175.00mp	35,00
Zone verzi amenajate	3629.00mp	40,00
Circulatia carosabila	997.00mp	11,00
Circulatia pietonala	816.00mp	9,00
Parcaje+platforme	454.00mp	5,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L2

POTmax=35,00%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L2

CUTmax = 0,9

Coordonator RUR
Arh. Urb.Bod Arcadie

Intocmit
Arh.Kalamar Viviana

