

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE

VOLUMUL II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA
EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE - STRADA MIRON COSTIN, BAIA MARE, JUDEȚUL
MARAMUREȘ**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 122750, Strada Miron Costin, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Petrina Andrei Vlad și Petrina Alexandra Daciana**

Nr contract: **474/4.11.2020**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect urbanistic: **MASTER URBANIST MIHAELA PUȘNAVA**

Coordonator proiect arhitectură : **ARHITECT HORIA BRÂNZEI**



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE -
STRADA MIRON COSTIN, BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
ZL - subzona locuințelor individuale	7
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	16

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal Introducere în intravilan în vederea edificării unei locuințe individuale - strada Miron Costin, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului Urbanistic Zonal Introducere în intravilan în vederea edificării unei locuințe individuale - strada Miron Costin, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului Urbanistic Zonal Introducere în intravilan în vederea edificării unei locuințe individuale - strada Miron Costin, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Introducere în intravilan în vederea edificării unei locuințe individuale - strada Miron Costin, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE -
STRADA MIRON COSTIN, BAIJA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Baia Mare** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Introducere în intravilan în vederea edificării unei locuințe individuale - strada Miron Costin, Municipiul Baia Mare** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr. 25/30.12.2021.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE -
STRADA MIRON COSTIN, BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent P.U.Z. este definită prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 30.12.2021 și include terenul aflat în proprietatea privată a lui Petrina Vlad având nr. cadastral (la momentul elaborării documentației PUZ): 122750. Pentru celelalte terenuri extravilane cuprinse în zona de studiu (numerele cadastrale 124391, 122763 și 122764) se emit recomandări, dar nu se introduc în intravilan.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

Ulterior aprobării PUZ sunt admise operațiuni cadastrale de comasare alipire în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

În cazul în care se realizează o supanță în cadrul nivelului Parter cu caracter de Mezanin, acesta va fi accesibil doar prin intermediul Parterului și va fi asimilabil Parterului din perspectiva reglementărilor aplicate acestuia, cu obligativitatea respectării indicatorului urbanistic CUT maxim admis.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsește 1 unitate teritorială de referință:

ZL - subzona locuințelor individuale

POT max = 35%

CUT max = 0,7 mp ADC/mp teren

RH max = $S/D+P+1$

H max = 8 m la cornișă/atic

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZL - subzona locuințelor individuale

Reglementările urbanistice se aplică pentru terenul cu numărul cadastral **122750** care este introdus în intravilan. Pentru celelalte terenuri extravilane cuprinse în zona de studiu (numerele cadastrale 124391, 122763 și 122764) se emit recomandări, dar nu se introduc în intravilan.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale;
- locuire de vacanță;
- parcaje auto;
- alei de acces;
- spații verzi și plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- Parcela se consideră construibilă, regim de construire izolat, dacă are suprafața minimă de **350** mp și un front la stradă de minim **14** m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul existent la momentul elaborării PUZ-ului și limita cadastrală a terenului cu o distanță de minim **8** metri. *

* Retragera va putea să difere conform PUZ-urilor ulterioare care vor propune circulațiile publice pe acest tronson de stradă.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, amenajări peisagistice etc.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere minimă de 17 metri.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE -
STRADA MIRON COSTIN, BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă a unor extinderi viitoare se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile Ordinului M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

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

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. În cadrul aceluiași lot construcțiile pot fi realizate alipit sau izolat. În cazul în care construcțiile sunt propuse în regim izolat, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum **4** metri lățime;
- Accesul se va dimensiona conform **HG 525/1996** privind regulamentul general de urbanism – anexa 4 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:
 - Pentru **locuințe unifamiliale** cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - * accese carosabile pentru locatari;
 - * acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.

În cazul abrogării HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019, locurile de parcare/garare se vor asigura conform prezentului regulament: În cazul locuințelor individuale se va asigura în interiorul parcelei min. 1 loc de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Regimul maxim de înălțime admis este S/D+P+1. Înălțimea maximă admisă va fi de 8 metri măsurați la cornișă/atic. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cornișă/ atic. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

Se admite edificarea demisolurilor și subsolurilor;

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 *Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE, avizat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE -
STRADA MIRON COSTIN, BAIJA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE -
STRADA MIRON COSTIN, BAIJA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Conform studiului geotehnic, în zona studiată s-au identificat pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM), motiv pentru care în zonele respective se vor respecta măsurile din normativul NP126-2010 referitor la fundarea pe PUCM. Luând în considerare posibilitatea producerii fenomenelor de contracție umflare în terenul de fundare, sunt necesare următoarele măsuri constructive, care să contracareze efectul acestor fenomene:

- Conducte purtătoare de apă, ce intru și ies din clădiri, vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor. Este indicat ca în interiorul clădirilor conductele să fie montate aparent, astfel încât să fie accesibile pentru controlul ce trebuie efectuat periodic și pentru eventualele reparații ce trebuie efectuate imediat ce se depistează neetanșeitățile lor.
- Lățimea trotuarelor va fi de minim 1 metru. Este necesar a se menține în timp etanșeitățile trotuarului și în mod deosebit a rostului dintre acesta și clădire.
- Evacuarea apelor pluviale de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane racordate la rigole impermeabile, cu debușee asigurate și preferabil direct în rețeaua de canalizare. Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 50% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

Conform studiului geotehnic, luând în considerare posibilitatea producerii fenomenelor de contracție și umflare în terenul de fundare, sunt necesare următoarele măsuri constructive, care să contracareze efectul acestor fenomene:

- Lățimea trotuarelor va fi de minim 1 metru. Este necesar a se menține în timp etanșeitățile trotuarului și în mod deosebit a rostului dintre acesta și clădire

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE -
STRADA MIRON COSTIN, BAIJA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

- Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor. După intensitatea fenomenelor de asecare, diferitele specii de arbori pot fi considerate ca fiind:
 - Foarte periculoase: plopul, asinul, salcâmul, salcia, ulmul;
 - Periculoase: arțarul, mestecănușul, frasinul, fagul, stejarul și tufanul;
 - Puțin periculoase: laricele, bradul, pinul.

În afară de efectul de asecare, arborii pot provoca tasări sau deplasări pe orizontală datorită împingerilor provocate de creșterea diametrului trunchiului sau rădăcinilor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);

Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 35%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calcul POT.*

Se va respecta un Grad de Ocupare (GO) de maxim 50% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

CUT planimetric = mp ADC / mp teren

CUT maxim = 0,7 mp adc/mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsește 1 UTR:

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max
ZL - subzona locuințelor individuale	35%	0,7 mp adc/mp teren	S/D+P+1	8 m

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

