

PLAN URBANISTIC ZONAL
“CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE”

BENEFICIAR: IVASCO TIBI

Str. Negoiescu, nr. 64, Borsa, jud. Maramures

AMPLASAMENT: str. Victoriei, nr. 8, loc. Borsa, jud. Maramures

DATA ELABORARII: 2022

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT
ARH. SZEKELY MELINDA

PROIECTANT
ARH. SZEKELY MELINDA

COORDONATOR RUR
ARH. MOCAN IOAN



BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU GENERAL SI REGLEMENTARI URBANISTICE

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE | PUZ 01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | PUZ 02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE | PUZ 03 |
| 4. REGLEMENTARI EDILITARE | PUZ 04 |
| 5. CIRCULATIA TERENURILOR | PUZ 05 |
| 6. MARAJE RUTIERE, PROFIL TRANSVERSAL
DETALIU SISTEM RUTIER – IN ZONA DN18 | PUZ 06 |



Intocmit :
Arh. SZEKELY MELINDA

A. MEMORIU GENERAL

Privind intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE”

1.INTRODUCERE

1.1 Date generale

Denumirea lucrării:	P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.
Adresa:	STR. VICTORIEI, NR. 8, LOCALITATEA BORSA, JUD. MARAMURES
Beneficiar:	IVASCO TIBI
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant	VIOMEX COM S.R.L.
Data elaborării:	2022

1.2. Obiectul lucrării

Terenul aflat in proprietatea numitului IVASCO TIBI se afla incadrat in PUG in intravilanul localitatii Borsa, judetul Maramures.

Suprafata zonei studiate prin PUZ cuprinde suprafata terenului inregistrat in CF nr. 50754 Borsa in suprafata de 532 mp, terenuri proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice, terenuri aflate in proprietatea orasului Borsa si partial strazile Victoriei (DN18) si Aleea Tineretului.

Obiectul lucrării este crearea unei subunitati teritoriale IS – sp – UTR1 – Zona pentru institutii si servicii, subzona spatii comerciale, in vederea modificarii indicatorilor urbanistici.

Terenul este amplasat in zona centrala a localitatii Borsa, incadrata teritorial in UTR1 – IS – Zona pentru institutii si servicii.

1.3. Surse de documentare

- Planul urbanistic general al orasului Borsa (P.U.G.)
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG - Borsa.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.SITUATIA EXISTENTA

2.1. Evolutia zonei

Cresterea accelerata in domeniul turismului, a bunastarii si a infrastructurii locale a dus la o cerinta tot mai crescuta de spatii pentru comert si servicii pe intregul teritoriu al orasului, cu atat mai mult in zona centrala, unde sunt concentrate principalele institutii locale si unitati de servicii privind comertul.

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

Funcțiunea propusa este de **IS-sp-UTR1 – Zona pentru Institutii si Servicii – subunitatea Spatii Comerciale.**

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se vor realiza spatii comerciale suplimentare, adecvate cerintelor actuale din piata si a reglementarilor legislative. Totodata acesta va ajuta la imbunatatirea serviciilor de comert, alimentatie publica si spatii de birouri, disponibile in prezent in zona centrala a orasului, prin adoptarea unor solutii moderne si in concordanta cu cerintele actuale. Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau complementara acesteia.

2.2 Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat se află în zona centrala a orasului, pe partea dreapta a drumului national DN 18 – strada Victoriei, relativ aproape de toate facilitatile economice si institutionale ale localitatii.

2.3 Elemente de cadru natural

Zona studiată se afla in zona centrala a orasului, caracterizata prin cladiri insiruite si blocuri de locuinte cu regimul de inaltime P+4E.

Parcela studiată este situată la intersectia a doua strazi, la nord – strada Victoriei, iar la est – strada Aleea Tineretului.

Parcela beneficiaza de doua parcaje auto administrate de primaria orasului Borsa si adiacente strazilor Victoriei si Aleea Tineretului.

2.4 Circulatia

Accesul pietonal in parcela se va realiza atat pe latura Nordica (strada Victoriei – DN18), cat si pe latura estica a parcelei (strada Aleea Tineretului).

Accesul auto in parcela se va realiza exclusiv pe latura estica a parcelei – strada Aleea Tineretului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se afla extravilanul localitatii, fiind notat in extrasele de carte funciara nr. 54439, 54440, 54441 Borsa si au categoria de folosinta – neproductiv.. Pe teren se afla 3 platforme betonate, platforme ce deserveau statia de betoane ce a functionat pana in anul 2018.

Parcele invecinate si adiacente drumului forestier 130D se afla in extravilanul localitatii, neavand constructii amplasate pe acestea.

2.6 Echipare edilitara

Imobilul se va racorda la reseaua de canalizare a orasului, in caminul de canalizare situat pe strada Aleea Tineretului, in imediata vecinatate a parcelei.

Racordarea la apa se va face la retea existenta in zona, in caminul de racordare situata la limita de proprietate, strada Aleea Tineretului (latura estica).

Imobilul se va racorda la reseaua electrica aeriana existenta in zona.

Apele pluviale din incinta parcelei se vor colecta si directiona in caminele de canalizare ape pluviale din strada Aleea Tineretului.

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

2.7 Probleme de mediu

Nu sunt.

2.8 Optiuni ale populatiei

In prezent, in zona centrala se afla concentrate unitati comerciale, servicii si de alimentatie publica, dar majoritatea lor functioneaza in cladiri vechi sau la parterul blocurilor.

Cresterea demografica si dezvoltarea accelerata a turismului din ultima perioada a dus la necesitatea creerii de spatii noi si moderne pentru servicii, turism si alimentatie publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare****Studiu topografic**

S-a studiat topografic intreaga suprafata studiata din prezenta documentatie ,cu specificarea tuturor elementelor din teren, constructii, echipare cu utilitati, vecinatati, accese, etc.

Studiu geotehnic

Documentatia geotehnica a fost elaborata de P.F.A. – TAMASAN VASILE DANIEL, Proiect nr. 116 din 03.08.2022 pentru faza PUZ.

Orasul Borsa este situat in partea de sud-est a judetului Maramures, la 130 km fata de Baia Mare, la 10 km de Moisei si la 7 km de orasul Viseu de Sus. Este traversat de artera principala, DN 18.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul orasului Borsa este situat intr-un areal depresionar, respectiv Depresiunea Maramuresului, la poalele sudvestice ale Muntilor Maramures.

Depresiunea Maramuresului este o depresiune din Grupa Nordica a Carpatilor Orientali, strabatuta de raurile Viseu, Iza si Mara, cu inaltimi medii de 800 de metri. Are un relief ce coboara in trepte catre vaile raurilor care o strabat. Este cea mai mare din Romania (75 km lungime si 20 km la.time), fiind marginita de Muntii Maramuresului la nord, Muntii Rodnei, Muntii Tibles si Muntii Gutai la sud si vest, continuandu-se dincolo de hotarele tarii.

FORAJ GEOTEHNIC NR. F1:

0,00 ÷ -0,30 m	strat de pamant vegetal
-0,30 ÷ -0,90 m	strat cu fragmente de rocă și pietriș în masă argilos nisipoasă
-0,90 ÷ -4,00 m	strat cu fragmente si blocuri de rocă si pietriș

NH - Nivelul apelor subterane a fost interceptat in timpul forajului geotehnic la cota -3.50 fata de CTN.

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

Valorile de bază ale presiunii convenționale s-au calculat conform NP 112-2014 pentru stratul de **fragmente si blocuri de rocă cu pietriș**

Pentru fundații având lățimea tălpii **B=1,00 m** și adâncimea de fundare **D_f=2,00 m**, valoarea presiunii convenționale de bază este:

Tabelul D.2

Denumirea terenului de fundare		\bar{p}_{conv} [kPa]
Pământuri foarte grosiere	Blocuri și bolovănișuri cu interspațiile umplute cu nisip și pietriș	750
	Blocuri cu interspațiile umplute cu pământuri argiloase	350 ÷ 600 ¹⁾
Pământuri grosiere	Pietrișuri curate (din fragmente de roci cristaline)	600
	Pietrișuri cu nisip	550
	Pietrișuri din fragmente de roci sedimentare	350
	Pietrișuri cu nisip argilos	350 ÷ 500 ¹⁾

Nota ¹⁾ - În intervalul indicat, valorile de bază se aleg ținând seama de consistența pământului argilos aflat în interspații, interpolând între valorile minime pentru $I_c = 0,5$ și maxime corespunzătoare lui $I_c = 1$.

3.2 Prevederile P.U.G.

Conform Certificat de Urbanism nr. 208 din 17.06.2022 emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI BORSA, terenul studiat se află în intravilanul localității Borsa și are categoria de folosință curți construcții.

Terenul se află în zona fiscală C, conform anexei 1 la HCL 138/204.

Terenul se află în zona IS – Zona pentru institutii și servicii – UTR1

3.3 Valorificarea cadrului natural

Propunerile urbanistice sunt adaptate condițiilor naturale oferite de amplasament, folosind avantajele amplasamentului.

Cadrul natural nu este afectat datorită topografiei și amplasamentului parcelelor studiate.

3.4 Modernizarea circulației

Nu este cazul.

Accesul pietonal în parcela se va realiza atât pe latura Nordică (strada Victoriei – DN18), cât și pe latura estică a parcelei (strada Tineretului).

Accesul auto în parcela se va realiza exclusiv pe latura estică a parcelei – strada Tineretului.

3.5 Zonificare funcțională- reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform prevederile actuale ale PUG Borsa, aprobat prin HCL nr. 115/2014, terenul este situat în intravilanul localității.

Prin realizarea și aprobarea documentației PUZ se dorește mărirea procentului de ocupare a terenului, pentru realizarea investiției “ Cladire Spații Comerciale ” în condiții fezabile din punct de vedere tehnic și economic.

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

Pentru terenul studiat se dorește realizarea unei subunități teritoriale IS-sp-UTR1, având în vedere reglementările preponderent existente în zona centrală a orașului.

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI TEHNICI

SUPRAFAȚĂ TEREN	532,00 mp			
NUMĂR TOPOGRAFIC	-			
NUMĂR CADASTRAL	50754			
NR. CARTE FUNCİARĂ INTRA / EXTRAVILAN	50754 Borsa intravila			
DENUMIRE	SUPRAFETE EXISTENTE		SUPRAFETE PROPUSE	
CONSTRUITĂ TOTAL	31,00	mp	386,00	mp
CONSTRUITĂ OBIECTIV		mp	386,00	mp
DESFĂȘURATĂ TOTAL	31,00	mp	772,00	mp
DESFĂȘURATĂ OBIECTIV		mp	772,00	mp
UTILĂ OBIECTIV		mp	664,00	mp
P.O.T.	5,83%		72,56%	
C.U.T.	0,06		1,45	
SUPRAFAȚĂ TEREN	532,00	mp	532,00	mp
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-			P+E
SUPRAFATA LOCUIBILA	-	mp	-	
NUMĂR DE APARTAMENTE	-		-	
NR. LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ	-		56	
NUMĂR DE GARAJE AUTO	-		-	
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ CORNIȘĂ*	-	m	7	m
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ COAMĂ	-	m	11	m
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	-		C	
CLASA DE IMPORTANȚĂ	-		III	
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-		II	
ZONA SEISMICĂ	F		F	
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	0,00	mp	0,00	mp
CIRCULAȚII AUTO	318,00	mp		mp
		59,77%		
CIRCULAȚII PIETONALE	56,00	mp	118,00	mp
		10,53%		22,18%
PARCĂRI		mp		mp
SPAȚII VERZI AMENAJATE	127,00	mp	28,00	mp
		23,87%		5,26%
CONSTRUCȚII	31,00	mp	386,00	mp
		5,83%		72,56%
TOTAL	532,00	mp	532,00	mp
		100,00%		100,00%

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Imobilul se va racorda la rețeaua de canalizare a orașului, în căminul de canalizare situat pe strada Aleea Tineretului, în imediată vecinătate a parcelei.

Racordarea la apă se va face la rețeaua existentă în zonă, în căminul de racordare situat la limita de proprietate, strada Aleea Tineretului (latura estică).

Imobilul se va racorda la rețeaua electrică aeriană existentă în zonă.

Apele pluviale din incinta parcelei se vor colecta și direcționa în căminele de canalizare ape pluviale din strada Aleea Tineretului.

3.7. Protecția mediului

Se va acorda atenție scurgerii apelor pluviale și lucrărilor de terasare. Scurgerile apelor pluviale se vor rezolva prin colectarea acestora și evacuarea acestora în rețeaua de ape pluviale – strada Aleea Tineretului.

În zona studiată nu sunt surse de poluare, deci nu sunt prevăzute măsuri speciale în acest sens.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu sunt.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate .

După obținerea tuturor avizelor, conform legii, documentația va fi aprobată de Primăria orașului Borsa.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism și Autorizațiilor de Construire se va aplica Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. și vor fi specificate condițiile de construire în zonă.

Intocmit :

Arh. SZEKELY MELINDA S.R.L.



B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere **DOCUMENTATIEI**

“CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE”

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare si echipare a terenurilor incluse in zona sudtiata prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. expliciteaza si detaliaza plansele continute P.U.Z., a carui parte integranta este.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aferent se va stabili de catre administratia publica locala abilitata sa aprobe documentatia, in conformitate cu gradul de complexitate si cu prevederile acestia.

Deoarece zona reglementata este restransa, iar prezenta documentatia de urbanism reglementeaza o situatie specifica, nu se admit derogari de la prezentul PUZ decat in conditiile intocmirii unei noi documentatii de urbanism care sa fie elaborata, avizata si aprobaata in conformitate cu legislatia in vigoare.

2. Baza legală a elaborării

- Prezentul regulament de urbanism are la baza legislatia in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului si devine aplicabil odata cu avizare si aprobarea lui conform Legii 350/2001 si a actelor normative conexe.

- P.U.G. ORAS BORSA.

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Prezentul regulament, aferent acestui PUZ, detaliaza conditiile de amplasare si conformare a constructiilor incluse in zona reglementata.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „**CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE**”, se aplica teritoriului delimitat ca zona reglementata , parcela identificata cu Extras de carte funciara nr. 50754 Borsa.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, care trebuie sa stea in atentia autoritatilor locale:

- Principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice;
- Inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediul si sanatatea oamenilor;
- Amenajarea conform normelor sanitare si de mediu a platformelor betonate pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere si inerte;
- Crearea unui program cadru prin care sa fie implicata inclusiv populatia localitatii in luare si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit;
- Arborii maturi existenti pe amplasament vor putea fi eliminati sau toaletati numai cu avizul autoritatilor publice competente, de catre firme autorizate;

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se vor face cu respectarea Legii 50/1991 actualizata, Legii 350/2001 actualizata si acordul acestora (daca este cazul).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

La amplasarea constructiilor se va tine cont de :

- orientarea fata de punctele cardinale, in vederea asigurarii insoririi si iluminatului natural in conformitate cu cerintele specifice legate de functiunea fiecarei cladiri;
- alinierea fata de arterele de circulatie vor respecta distantele prevazute in legea privind regimul drumurilor, precum si Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea tuturor constructiilor in zona drumurilor;
- respectarea unor distante normate intre constructii in functie de activitatile desfasurate si gradul de rezistenta la foc sau luarea unor masuri de limitare a propagarii incendiilor;
- respectarea distantelor normate fata de drumuri pentru anumite constructii sau instalatii (rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile, etc.);
- retragerile minime ale constructiilor fata de retelele electrice si de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate;
- amplasarea constructiilor fata de cursurile de ape se face in concordanta cu importanta si tipul acesreia, in conformitate cu Legea apelor;

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel este permisa numai daca exista posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acesteia fiind stabilit in functie de destinatia obiectivului si in conformitate cu avizul si/ sau auoriatia eliberata de organele competente in acest domeniu.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice, cu respectarea normelor si standardelor in vigoare.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca se respecta prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile si suprafata minima a parcelelor prevazuta in R.L.U. aferent P.U.Z..

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a spatiilor ramase libere, se va limita ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere, sau pavaje.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**11. Unitati si subunitati functionale**

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunile predominante sunt cele de comert si institutii publice. Ca subunitate functionala, parcela reglementata se incadreaza in **IS – sp – UTR1 – Zona pentru institutii si servicii, subunitatea spatii comerciale.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONLAE**IS – sp – UTR1 – Zona pentru institutii si servicii, subunitatea spatii comerciale.**

Conform P.U.G. al orasului Borsa, aceasta zona concentra majoritatea institutiilor publice de interes ale localitatii. In aceasta zona au fost cuprinse institutiile administrative, institutii de invatamant, institutii de sanatate, institutii de cultura, institutii de turism, institutii bancare, prestari de servicii, servicii comerciale si de alimentatie publica, etc..

Dotarile de interes public de care dispune localitatea nu satisfac in totalitate necesitatile prezente si nu toate corespund din punct de vedere functional.

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

In concluzie se impune realizarea de noi dotari destinate institutiilor si serviciilor adaptate din punct de vedere functional la cerintele actuale si viitoare ale locuitorilor si turistilor.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**Sectiunea I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Art. 1. - Utilizări admise**

- Spatii comerciale;
- Sedii de firme in birouri, activitati liberale;
- Servicii bancare;
- Servicii de cazare;
- Unitati de alimentatie publica : restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- Ateliere de mici mestesuguri;
- Cabinete medicale si farmacii;
- Spatii verzi si de agrement;

Art. 2. - Utilizări admise cu condiționări

- Scoli, crese, gradinite;

Art. 3. - Utilizări interzise

- Depozite en-gros;
- Depozitarea substantelor explozive, inflamabile si toxice;
- Locuinte permanente;
- Activitati productive;
- Statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasamente;
- Imprejmuire peste 0,75 m inaltime, opace;

Sectiunea II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Art.4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- se va respecta structura cadastrala existenta.
- suprafata parcelei sa fie mai mare de 250 mp.

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

Art. 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Cladirile se vor retrage de la aliniament si se vor amplasa in interiorul parcelei in conformitate cu cerintele specifice functiunii si datele de tema.

- in cazul cladirilor compacte cu front continuu cladirile se vor amplasa obligatoriu pe aliniament.
- in cazul cladirilor izolate retragerea fata de aliniament va fi de minim 3 m.

Art. 6.- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cladirea se va amplasa in regim izolat.
- fata de limita posterioara retragerea cladirilor propuse va fi de minim 5 m.

Art 7.- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalta, masurata la cornisa sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Art. 8. - Circulații și accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil de minim 3.00 m latime, direct din strada Aleea Tineretului.

Art 9. - Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor si a utilajelor se admite numai în interiorul parcelei si in zonele special amenajate de catre beneficiar.

Art. 10. - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă 8 metri (P+E)
- înălțimea la coama a acoperișului nu va depăși 12,0 metri.

Art. 11. - Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- la finsarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente;
- la finasarea fatadelor se vor folosi culori pastelate :alb, crem, gri, vernil.
- acoperisurile vor fi de tip sarpanta cu pante cuprinse intre 25-35 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din tabla tip tigla, de culoare caramiziu, maro sau gri.
- tamplaria exterioara va fi din PVC, aluminiu, etc, cu geam termoizolant transparent.
- placajele peretilor, a soclurilor vor fi realizate din materiale precum lemn, piatra sau placaje ceramice din caramida aparenta.

Art. 12. - Condiții de echipare edilitara

- echiparea edilitara a cladirii se va realiza prin surse proprii, cu respectarea normelor sanitare in vigoare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE.

Beneficiar : IVASCO TIBI

Adresa : STR. VICTORIEI, NR. 8, ORASUL BORSA, JUD. MARAMURES

Faza : P.U.Z.

Data: 2022

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

- pentru instalațiile de apa și canal se vor respecta normativele in vigoare;

Art. 13. - Spații libere și spații plantate

- pe latura vestica a parcelei se va realiza partial spatiu verde cu arboret mic.

- este interzisa eliminarea arboretului de pe latura nordica a parcelei.

Art. 14. - Imprejmuiri

- La strada se vor amplasa imprejmuiri din lemn, profile metalice, etc, cu inaltimea maxima de 1.50 m, si eventual soclu opac de 50 cm, iar in interior se pot prevedea panouri din policarbonat sau plantatii de gard viu pentru protejarea intimitatii proprietatii.

- Imprejmuirea laterala si posterioara intre proprietati va avea inaltimea maxima de 2.20 m, din material opac, iar amplasarea pe limitele proprietatilor invecinate se va aviza cu acordul notarial autentificat.

Secțiunea III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- $POT_{max} = 80\%$

Art. 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- $CUT_{max} = 2$

