

## STUDIUM SRL

### PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax:0362 / 804602; e-mail: sc\_studium\_srl@yahoo.com

PROIECT NR 570 / 2018

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant elaborării documentației

*„Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan, schimbarea funcțiunii a zonei, parcelarea terenului pentru construirea locuințelor individuale, în Baia Mare, str. Vrancei f. Nr., Județul Maramureș”.*

Caracterul zonei :

În prezent, zona studiată face parte din :

- UTR A1a, conform PUG aprobat cu HCL nr. 349 / 1999 – zonă cu activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari
- UTR V4, conform PUG aprobat – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

SE PROPUNE :

L2a2 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2 (în locul UTR A1a)

V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede – cu păstrarea reglementărilor din PUG la care se adaugă posibilitatea utilizării a 10 % din suprafață pentru edificarea aleii de halaj, restul suprafeței pentru aleea de 4 m lățime, fiind adăugat din parcela adiacentă malului P Craica

#### REGLEMENTĂRI PENTRU L2a2

##### SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- locuințe individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 120 mp ADC, să nu utilizeze transport greu și să nu genereze trafic auto suplimentar;

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
  - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 120 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
  - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice 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

- Depozitări de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- Autobaze și stații de întreținere auto
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- Diminuarea suprafeței menținute cu funcțiunea V4
- Schimbarea funcțiunii terenului aferent zonei V4

## SECȚIUNEA II – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

### Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 450 mp, latura scurtă de minimum 16 m și acces din :

- drum public direct
- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) de tip fundătură, cu o lățime de minimum 6.0 m și cu spațiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ
- Număr maxim de parcele : 8 parcele cu suprafața optimă cuprinsă între 500 – 700 mp și suprafața medie a unei parcele de 599 mp
- În cazul abordării zonei de un dezvoltator unic, pentru locuințe P – P+M (cu regim de construire cuplat), loturile optime vor avea suprafețe de 380 – 400 mp; Slot minim=350 mp; retragerea față de limita laterală: minimum 4 m; număr maxim parcele: 12

### Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul căii comune de acces, cu o distanță de minimum 3 m
- în cazul parcelei adiacente Pârâului Craica, retragerea va fi de minimum 3 m față de aleea de halaj propusă, de minimum 15 m față de malul P Craica și de minimum 2 m față de extremitatea platformei de întoarcere în formă de T
- față de aliniamentul străzii Vrancei (propusă pentru lărgire la 12 m), retragerea va fi de minimum 6 m
- față de axul străzii Vrancei, retragerea va fi de minimum 12 m (la profil transversal de 12 m)

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

- clădirile cu P+1 etaj se vor retrage față de limitele laterale nordice cu minimum 2 m, față de limitele laterale sudice cu minimum 3 m și față de limitele posterioare cu minimum 5 m
- clădirile cu P+2 etaje se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 3 m și față de limitele posterioare cu minimum 5 m

### Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m

### Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil din :
- -- drum public direct

- -- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) de tip fundătură, cu o lățime de minimum 6.0 m; pentru manevrele auto va fi prevăzut un spațiu de întoarcere tip T la extremitatea aleii carosabile de tip fundătură

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea comună;

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- P+2, maximum 10 m la cornișă și înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7 m – cu centrul pe linia cornișei
- P+1, maximum 7 m la cornișă; acoperișul în condiții similare cu cel de la locuințe P+2
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20m)

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- toate bransamentele pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau înspre valea existentă la nordul zonei studiate
- se admite realizarea de lucrări de apărare mal, pe baza unor proiecte de specialitate

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la maximum 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2.20 m și minimum 1.80 m; se recomandă o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim 35 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim : 1.0 – pentru P+2

CUT maxim: 0.7 – pentru P+1

CUT maxim : 0.35 – pentru P

Șef proiect,