

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

DENUMIRE PROIECT : ACTUALIZARE P.U.Z. Aprobat cu HCL NR. 362/2018
(CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE P+2, IMPREJMUIRE TEREN, CLADIRE BIROURI P+2,
PLATFORMA BETONATA, MAGAZII DEPOZITARE, BAZIN REZERVA DE APA, CABINA POARTA,
TOTEM STEAGURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI AMENAJARE ACCES DIN DN1C)

ADRESĂ OBIECTIV : BAI A MARE, B-dul Independenței, nr.45-47 , JUD.MARAMUREȘ
INIȚIATORI : S.C. REVOLUTION PLUS S.R.L., S.C. ECO ANTNIC SRL, SC
SIPATI PLUS SRL, S.C. GRUP WEST MARAMURES,
S.C. KOBER S.R.L.
Prin S.C. REVOLUTION PLUS S.R.L.

BENEFICIAR: Baia Mare, Str. Dealul Florilor nr. 14B, Jud. Maramureș
: MUNICIPIUL BAI A MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
PROIECTANT URBANISM : BIR. IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

1.- UTR 1 – ZONA SERVICII

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Terenul se află în partea sud-estică a municipiului Baia Mare, în extravilan, zonă care s-a dezvoltat în ultimii ani prin construirea de locuințe. Actualmente terenul este în extravilan.

Suprafața totală a zonei studiate este de 35346mp.

Vecinătățile terenului sunt ocupate de:

-la est: METRO CASH & CARRY,

-la sud: teren – proprietate publică de interes local, canal, linia de cale ferată Baia Mare-Satu Mare

-la nord: Bd. Independenței, - DN1C – (E 58) proprietate publică

-la vest: teren proprietate privată S.C. Electronica P.M.A. S.R.L.

Caracterul zonei : zona se dezvoltă cu funcțiuni preponderent de depozitare și servicii conexe, mică producție nepoluantă, depozite și comerț de materiale de construcții, comerț auto, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-depozitare și servicii conexe ;

-comerț en gros ;

-spații administrative;

-mică producție nepoluantă;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

-orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii generale a zonei (acces auto de tonaj mediu/ mare, parcaje și

platforme, spatii verzi, etc.)

-autobaze și statii de intretinere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 masini ;

A-3 UTILIZARI INTERZISE :

- locuinte individuale si colective;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- cresterea animalelor ;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente si infrastructura caili ferate adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evcuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:

- parceta se considera constructibilă daca are o suprafata de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20 m;
- parceta este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 6.0 m ;

A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de incinta cu o distanta de minim 12.0 m pentru loturile nr.3-pana la nr.17, si cu 4.0 m pentru lotul nr. 2.
- Imprejmuirea adiacenta cu drumul de incinta se va retrage fata de aliniament cu 2 m. În spațiul rezultat prin retragerea imrejmuirii fata de aliniament se impune restrictie de construire cu exceptia retelelor edilitare.
- se admite amplasarea de afisaje publicitare retrase la cel putin 2 m fata de aliniamentul fata de drumul de incinta, în conditiile pastrarii vizibilitatii pentru accesele/iesirile auto din incinta.
- clădirile se vor retrage de la aliniamentul fata de E 58 – Bd.Independenței cu o distanța de minim 30 m masurată din axul drumului;
- se admite amplasarea de afisaje publicitare fata de E 58 – Bd.Independenței cu o distanța de minim 15 m masurată din axul drumului;

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

Distantele minime față de limitele parcelei:

- 3,0 m fata de limita vistica;
- 3,0 m fata de limita estica ;
- 26.0 m față de limita vestică pentru lotul 1;
- 6.0 m față de limita vestică pentru lotul 2;
- 1,0 m fata de limita sudica pentru lotul 2;
- 4.0 m fata de aliniamentul spre drumul de incinta pentru lotul 2;
- 2,0 m fata de limita nordica pentru lotul 1;
- 6,0 m fata de limita sudica pentru lotul 1;

Pentru loturile de la nr. 3 la nr. 17, distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înaltimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 6,0 m .

-se vor asigura distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

In situația alipirii unor parcele, distantele față de limitele de proprietate se vor lua in considerare

raportat la noile limite de proprietate, dupa alipire.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

-distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4 m.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

-parcelele vor avea asigurat un acces carosabil din drumul de acces de minim 6,0 m.

A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E.

Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=10.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Clădirile se vor realiza din materiale durabile și de calitate, cu respectare normativelor de calitate în vigoare.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor.

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, internet/TV.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile ierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, și electrice.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

-după terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi vor fi ierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

Se va realiza obligatoriu pe limita estică a terenului analizat gard viu din vegetație medie sau înaltă, pentru crearea barierei fonice și vizuale față de vecinătate.

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime, din care 0.30 cm soclu opac, pentru zonele din aliniament,

Pentru laturile posterioare și laterale se pot edifica și garduri cu panouri opace din lemn, metal sau zidărie și înălțimea maximă de 2.00 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 50% DIN SUPRAFATA PARCELEI

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 1.5 ADC / SUPRAFATA PARCELA

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 80% DIN SUPRAFATA PARCELEI

- SUPRAFATA MINIMA A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 20 DIN SUPRAFATA PARCELEI

- 2 - UTR 2 – ZONĂ DE CIRCULAȚII MAJORE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Obiectivele propuse sunt subordonate functiunii principale dezvoltate in zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute in prezentul PUZ este strict subordonată utilizarilor admise.

A-1 UTILIZARI ADMISE :

-traseu carosabil și trotuare aferente, trasee ale rețelelor subterane;

A-2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-fără obiect;

A-3 UTILIZARI INTERZISE :

-se interzice schimbarea functiunii și edificarea oricăror construcții ;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:

-fara obiect;

A-5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

-fara obiect;

A-6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

-fara obiect;

A-7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

-fara obiect;

A-8 CIRCULATII SI ACCESE:

-fara obiect;

A-9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-este interzisa stationarea autovehiculelor pe carosabil si trotuare ;

A-10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-fara obiect;

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

-fara obiect;

A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

-potrivit studiilor de specialitate aprobate conform legii;

A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

-fara obiect;

A-14 IMPREJMUIRI:

-fara obiect;

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 -fara obiect;

A-16 -fara obiect;

INTOCMIT:

REGISTRU