ANEXA 3

STUDIUM SRL
PROIECTARE ÎN CONSTRUCŢII, URBANISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI
430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax:0362 / 804602; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 600 / 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent elaborării documentaţiei :

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru "SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE A ZONEI ŞI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE"
în Baia Mare, str. Sebeşului nr. FN.

Caracterul zonei :
În prezent, zona studiată face parte din :

- *UTR A1a, conform PUG aprobat cu HCL nr. 349 / 1999 – zonă cu activităţi productive agro-industriale nepoluante desfăşurate sau nu în construcţii agro-industriale mari*

SE PROPUNE :
L2a2 – Subzona locuinţelor individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat, (în locul UTR A1a)

REGLEMENTĂRI PENTRU L2a2

SECŢIUNEA I – Utilizare funcţională
Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:
- locuinţe individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat

Art. 2. Utilizări admise cu condiţionări :
- se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 60 % din suprafaţa construită, să nu utilizeze transport greu şi să nu genereze trafic important de persoane şi mărfuri, ***amplasate pe parcelele adiacente Străzii Sebeşului***
- pentru celelalte loturi, se admit servicii profesionale sau practicarea de meserii liberale cu suprafaţa maximă de 50 % din suprafaţa construită care nu contribuie la mărirea traficului de persoane cu o valoare mai mare de 30 % faţă de traficul generat de o familie cu 5 persoane

Art. 3. Utilizări interzise:

- *Se interzic următoarele utilizări :*
  - *Funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care nu se încadrează în prevederile de mai sus sau care au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;*
  - *Activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;*
  - *Creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă*
  - *Depozitare en gros*
  - *Depozitări de materiale refolosibile*
  - *Platforme de precolectare a deşeurilor urbane*

- *Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice*
- *Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice*
- *Autobaze şi staţii de întreţinere auto*
- *Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice*

SECŢIUNEA II – Condiţii de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
Parcela se consideră construibilă dacă are o ***suprafaţă minimă de 500 mp.***

Accesul la parcele se va asigura din:
- *drum public direct*
- *drum privat (deţinut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) sau drum public de tip fundătură, cu o lăţime de minimum 7.0 m şi cu spaţiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ*

Art. 5. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament :
- ***clădirile se vor retrage de la aliniamentul străzii de tip fundătură, cu o distanţă de 4 m***
- *aliniere garaje (chiar dacă fac parte din corpul locuinței) la minimum 6 m de poarta de acces; retragerea se referă la parterul sau demisolul destinat garajului; retragerea nu se referă la etajele situate deasupra garajului;*

- ***faţă de aliniamentul străzii Sebeșului (propusă pentru lărgire la 12 m), retragerea va fi de 4 m***

Notă:
În prezentul PUZ nu se reglementează strada Sebeşului, ci se reglementează ***RETRAGEREA FAȚĂ DE AXUL ȘI LIMITA STRĂZII SEBEȘULUI*** *(la 10 m din axul străzii și la 4 m de la limita străzii considerate cu un profil transversal de 12 m);*
Se marchează retragerea clădirii față de ***strada Sebeșului ACTUALĂ, la 8 m*** *conform reprezentării din Planșa Reglementări urbanistice (nr. 3)*

Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor:

- *clădirile cu maximum P+1 etaj se vor retrage:*
- *- - - faţă de limitele laterale nordice cu minimum 2 m*
- *- - - faţă de limitele laterale sudice cu minimum 3 m*

- *clădirile cu P+2 etaje și cele până la H la cornișă 12 m se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 3 m*

- *în cazul clădirilor cuplate (pe două loturi adiacente), acestea se vor retrage față de limitele laterale, cu minimum 4 m*

- *aliniere propusă față de limitele posterioare ale parcelelor :*

- *- - - minimum 2 m pentru construcții parter*

- *- - - minimum 4 m pentru construcţii P+1*

- *- - - minimum 5 m pentru construcţii P+2 etaje şi cele până la H la cornişă 12 m*

- *aliniere garduri:*
- *- - - la 6 m de axul străzii Sebeşului; în dreptul intersecţiei străzii Sebeşului cu strada de tip fundătură, alinierea va avea un traseu curb sau poligonal*
- *- - - la 3.5 m de axul străzii de tip fundătură - cu pozarea soclului în incinta locuinţei*

- *aliniere faţă de LEA 20 kv: conform prevederilor din Avizul nr. 60302024997 din 3 februarie 2020 – pentru faza de proiectare PUZ: la 12 m faţă de axul LEA, cu respectarea zonei de protecţie şi a zonei de siguranţă (ambele situate la 12 m din axul LEA); amplasarea de construcţii în zona situată la 12 m faţă de axul LEA, se poate face pe baza unui studiu de coexistenţă, în condiţiile legii (detalii în Avizul de amplasament)*

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă :
- *distanţa minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m*

Art. 8. Circulaţii şi accese :
- *acces carosabil din :*
- *-- drum public direct*
- *-- drum privat (deţinut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) sau drum public de tip fundătură, cu o lăţime de minimum 7.0 m din care un trotuar pentru pietoni de minimum 75 cm lăţime; soclurile gardurilor adiacente străzii private, vor fi amplasate în interiorul loturilor, nu înspre stradă; pentru manevrele auto va fi prevăzut un spaţiu de întoarcere tip T la extremitatea aleii carosabile de tip fundătură*

Art. 9. Staţionarea autovehiculelor
- *numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulaţiei pe aleea carosabilă;*
- *numărul de garaje / parcaje pe fiecare parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:*
- *- - - 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp*
- *- - - 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp*
- *- - - 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp*

- *- - - la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori*

Art.10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor
S(D) + P + 1 + 2(M), RH maxim = 12 m la cornişă

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :
- *clădirile se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate*
- *toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş din materiale durabile*
- *se interzice utilizarea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi garajelor*

Art. 12. Condiţii de echipare edilitară

- *toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico – edilitare publice*
- *toate branşamentele pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat*
- *se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV*
- *se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare sau înspre valea existentă la sudul zonei studiate*

- *condiţii de neutralizare a deşeurilor:*
- *- - - gunoiul menajer va fi colectat pe fiecare lot (în europubele sau după caz în eurocontainer) şi va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deşeurilor.*
- *- - - deşeurile specifice, după caz, vor fi colectate şi neutralizate conform normelor.*
- *- - - amplasamentul platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, în condiţiile art. 4, litera a din Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014, va fi asigurat la extremitatea sudică a străzii de tip fundătură, în vecinătatea platformei de întoarcere*

Art. 13. Spaţii libere şi spaţii plantate

- *spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă, vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la 100 mp, spaţiile verzi urmând a ocupa 40 % din suprafaţa lotului*

Art. 14. Împrejmuiri

- *gardurile spre stradă precum şi cele dintre incinte, vor avea înălţimea maximă de 2.20 m şi de minimum 1.80 m; se recomandă o parte opacă de 30 cm şi o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;*

SECŢIUNEA III – Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului
POT maxim 35 %

Notă:
În cazul parcelelor mai mari de 1000 mp, POT maxim nu va depăşi POT admis pentru o parcelă de 1000 mp.

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului
CUT maxim : 1.10 mp Adc / mp teren

Şef proiect,

Arhitect