

ANEXA 3

P R O I E C T
nr. 14/2015

PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2
B-dul Independentei - Baia Mare

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT PUZ

initiatori :

nr. cad.117515 - 675mp - ARDELEAN DUMITRU casatorit cu ARDELEAN CARMEN
ANISOARA

Adresa: mun. Baia Mare, str. Bogdan Voda, nr. 5, ap. 35, jud. Maramures

nr. cad. 117516 - 675mp - POP VASILE casatorit cu POP DINA

Adresa: mun. Baia Mare, str. Transilvaniei, nr. 8, ap. 54, jud. Maramures

nr. cad. 7564 - 923 mp - BARBALAU GABRIEL

Adresa: Olanda - Den Haag, str.Robijnhorst nr. 235

PROIECTANT
Sc proiect MGH srl
Baia Mare

martie/2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent « PLANULUI URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE din A1b in L2 » este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda si tema de proiectare din partea initiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr.195/2005 privind protectia mediului;

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire pentru orice categorie de teren aflat in limitele terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren precum si pe ponderea acestora evidentiate in planșa A2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE. Pe baza acestei zonificari in corelare cu reglementarile planului urbanistic general aflat in etapa de aprobare, s-au stabilit conditiile de asmplasare si conformare a cladirilor ce se vor realiza.

L 2, L2b - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referinta:

- L 2 - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2

nr. cad.117515 - 675mp - ARDELEAN DUMITRU casatorit cu ARDELEAN CARMEN ANISOARA

Adresa: mun. Baia Mare, str. Bogdan Voda, nr. 5, ap. 35, jud. Maramures

nr. cad. 117516 - 675mp - POP VASILE casatorit cu POP DINA

Adresa: mun. Baia Mare, str. Transilvaniei, nr. 8, ap. 54, jud. Maramures

nr. cad. 7564 - 923 mp - BARBALAU GABRIEL

Adresa: Olanda - Den Haag, str.Robijnhorst nr. 235

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- L2** - locuinte individuale in regim de construire cuplat sau izolat cu P , P+2
- anexe gospodaresti, garaje pentru autoturisme, panouri solare, amenajari de gradina

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- L 2** - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1 , P +2
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;
- se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- L 2-** se interzic urmatoarele utilizari:
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp. ADC**, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

- L2** – parcela se considera construibila daca are suprafata minima de **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 m.**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- L 2-** cladirile se vor retrage fata de limita sud intre punctele notate cu A-D cladirile se vor retrage cu **9,5 metri**

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

L 2

- Față de limitele de proprietate cladirile vor fi amplasare la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii la streasina , dar nu mai puțin de:**
- **3.0 metri**;fata de limitele laterale
- **2,0 metri** fata de limita est intre punctele notate cu C-D
- **3.0 metri** fata de limita posterioara a parcelei intre punctele notate cu B-C .
- dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate sau alipirea cladirilor pe limita de hotar se poate face cu acodrul proprietarilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- L 2-** distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 2- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime si va fi prevazut cu supralargire pentru manevre de intoarcere.

3.5

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul exploatarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare cladire avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 2- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe linia cornisei;

- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu va depasi inaltimea gardului (**2.20** m.).

L2 - inaltime maxima admisibila la cornise **10.0** metri (P + 2)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 2 - cladirile noi sau modificarile / restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 2 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L 2- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L 2- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. metri din care un soclu opac de **0.30** m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de intrarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 2 - POT maxim = **40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L 2 - CUT maxim = **0.9mp.ADC/mp.teren**



Intocmit,
Arh. Horea Stoia