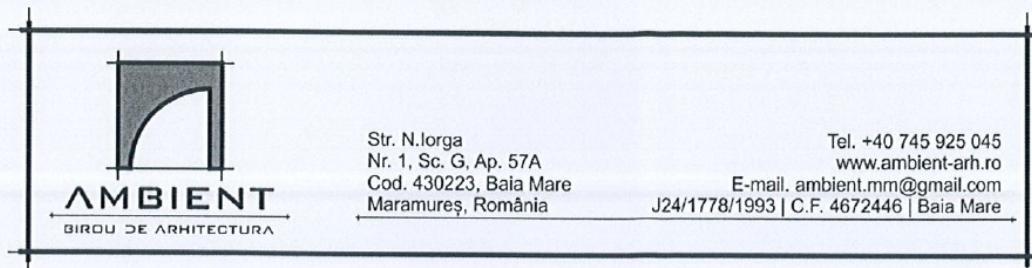


[Type text]

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



REGULAMENT

INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii.

PLAN URBANISTIC ZONAL :

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN – DESTINATIA TERENULUI DE
LOCUINTA**

Beneficiar.

ANEGROAIE LIVIU si ILDIKO

Baia Mare [redacted] Jud. Maramures.

ROMAN CORNELIA

Baia Mare [redacted] Jud. Maramures

Initiator. **ANEGROAIE LIVIU si ILDIKO**

Proiectantul general. SC **AMBIENT SRL,**

Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures Tel: 0745.925.045

Data elaborarii. 2017

**U.T.R. : L1b – LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAXIM
PROPUS D+P+E(M)**

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

- a) Tipologia locuintelor existente in proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe pentru cresterea animalelor.

[Type text]

- b) În prezent se remarcă existența caselor tradiționale care respectă principiile generale ale casei, însă după 1950 și mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influențe urbane.
- c) Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn sau țigla.
- d) Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe există peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
- e) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.

Restricții impuse :

- f) - Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucatărie de vară, etc.
- Funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de cazare și primire turistică, spații pentru vânzare sau alimentație, servicii turistice, cabinete individuale, etc.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;

[Type text]

- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari

orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

- se va mentine parcelarul existent
- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **750 mp** si un front la strada de minim **12,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.
- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim **5 metri**.

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

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

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

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3 metri**.
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor ;

[Type text]

- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile în interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori, personal, aprovizionare;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- se vor asigura accese pentru autospecialele în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis :

D+P+E(M)

Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

Înălțimea maximă admisă la cornișă : 8 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile clădiri se vor încadra și vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii din zonă și din localitate. Acestea se vor realiza conform PUZ, dar vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente, conform codurilor de culoare stabilite;
- Noile clădiri care se vor realiza cu tehnicile și materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate, fără a crea pastise arhitecturale – copii, imitații lipsite de valoare.
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situație.

[Type text]

- Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, a sindrilei bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
- ferestrele și usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat alb sau bătut
- Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zonă și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.
- Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment sau socluri din materiale străine arhitecturii tradiționale etc

- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității.

Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.

Se vor respecta pantele acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin santuri spre sant .
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între put forat apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

[Type text]

- spatiile libere din incinte vor fi plantate
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **2,00** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = **30%**,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = **0,6**

Sef proiect :
Arh. Alexandru BABAN



Intocmit :
c.arh. Ovidiu CIORNA

