

## 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 594 / 2018

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent elaborării documentației

Titlul documentației conform Certificatului de urbanism nr. 111 din 05 02 2019:

ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE

Baia Mare, Strada Sebeșului f. nr.

Titlul documentației conform Avizului de oportunitate nr. 13 din 12 03 2019 valabil pe perioada CU nr. 111 / 2019:

Plan urbanistic zonal pentru "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE A ZONEI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE" în Baia Mare, str. Sebeșului f. nr.

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 3 niveluri (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 un număr maxim de 3 niveluri
- suprafața maximă construită a unei locuințe (inclusiv spații cu altă destinație – premise conform RLU), va fi de 245 mp, indiferent de mărimea lotului (această suprafață reprezintă POT maxim pentru parcela optimă de 700 mp)
- se admite realizarea lucrărilor de umplutură pentru ridicarea cotei terenului dinspre pârâul Craica, în conformitate cu prevederile Avizului de gospodărire a apelor, la cota de 254.2 md.MN; limita terenului dinspre pârâu va fi protejată cu un gard din beton cu H=1.70 m în elevație; înălțimea parapetului (soclului de gard) va fi de 50 cm deasupra cotei de umplutură;

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 60 % din suprafața construită, să nu utilizeze transport

greu și să nu genereze trafic important de persoane și mărfuri, amplasate pe parcelele adiacente Străzii Sebeșului

- pentru celelalte loturi, se admit servicii profesionale sau practicarea de meserii liberale cu suprafața maximă de 50 % din suprafața construită care nu contribuie la mărirea traficului de persoane cu o valoare mai mare de 30 % față de traficul generat de o familie cu 5 persoane

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
  - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu se încadrează în prevederile de mai sus sau care 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
  - Depozitari 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
  - 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 500 mp, latura scurtă de minimum 15 m și acces din :

- drum public direct
- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) sau drum public de tip fundătură, cu o lățime de minimum 7.0 m și cu spațiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ  
În cazul unei parcelări în două loturi a unei suprafețe de teren de 1000 mp, frontul minim la stradă va fi de 15 m; dacă cele două fronturi au lungimi de sub 15 m, locuințele propuse vor avea regim de construire cuplat sau parcelarea va asigura dimensiunea de 15 m lățime în dreptul amplasării locuinței pe teren;
- Suprafața **optimă** a unei parcele este de 700 mp;

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- **clădirile se vor retrage de la aliniamentul străzii de tip fundătură, cu o distanță de 4 m; această retragere este strictă;**
- 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;

- față de aliniamentul străzii Sebeșului (propusă pentru lărgire la minimum 12 m), retragerea va fi de 4 m; această retragere este strictă;

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

- clădirile cu maximum P+1 etaj se vor retrage:
  - --- față de limitele laterale nordice cu minimum 2 m
  - --- față de limitele laterale sudice cu minimum 3 m
- clădirile cu P+2 etaje 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 pentru construcții parter
  - --- minimum 4 m pentru construcții P+1
  - --- minimum 5 m pentru construcții P+2 (cu Hcornișă între 8 – 10 m)
- în cazul parcelei adiacente Pârâului Craica, retragerea va fi de minimum 3 m față de limita aleii de halaj propuse
- aliniere garduri: la 6 m de axul străzii Sebeșului, pe un traseu curb sau poligonal în dreptul intersecției străzii Sebeșului cu strada de tip fundătură, la 3.5 m de axul străzii de tip fundătură - cu pozarea soclului în incinta locuinței, pentru parapetul la limita pârâului - prin retragere față de plantația existentă pe mal, în vederea protejării acesteia

*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) sau drum public de tip fundătură, cu o lățime de minimum 7.0 m din care un trotuar pentru pietoni de minimum 75 cm lățime; sochurile gardurilor adiacente străzii private, vor fi amplasate în interiorul loturilor, nu înspre stradă; 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 alea comună;
- numărul de garaje / parcaje pe fiecare parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 391 din 2017:
  - --- 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. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- - H maxim la cornișă 10 m – pentru P+2 (sau P+1+M)
- - H maxim la cornișă 8 m – pentru S(D)+P+1(M)

**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 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului
- se va proteja vegetația existentă de-a lungul paraului prin retragerea gardului propus în așa fel încât vegetația și construcția gardului să nu se deranjeze reciproc

**Art. 14. Împrejmuiri**

- gardurile spre stradă precum și cele dintre incinte, vor avea înălțimea maximă de 2.20 m și de 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 : 1.05 – pentru 3 niveluri

CUT maxim: 0.7 – pentru 2 niveluri

CUT maxim : 0.35 – pentru un nivel



Șef proiect,

Arhitect

Strebels Lavinia

