

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991
Baia Mare, str. Hollosi Simon, nr.14A

PROIECT NR. 9/2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ”, Municipiul Baia Mare, strada Mihai Eminescu, f.n., Județul Maramureș

UTR L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

-locuințe cu regim de înălțime P+2

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P, P+1 , P +2

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **20.0 m.**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**.

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la streșină/cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0 metri**;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, pentru a nu se umbri reciproc..

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcele vor avea asigurat un acces carosabil racordat la drumul public în mod direct.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **5.0** m. cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20** m) ;
- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) **10.0** metri ;
- regim de construire P, P+1, P+2, S(D)+P, S(D)+P+1(M), S+P+2(1+M).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente 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 folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente 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;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** m și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0.30** m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu ;
- gardurile laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2.20** m și minim **1.80** metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **35%**.

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

- CUT maxim pentru P+1- **0,7 mp Adc/mp teren**
- CUT maxim pentru P+2 -**0.9mp Adc/mp teren.**

Sef proiect

Arh. Pandi Rodica

