

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AL P.U.G.

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. PENTRU EXTINDERE LOCUINTA

ADRESĂ OBIECTIV : Loc. Baia Mare , Str. Lacatus, nr. 12A, Jud. Maramureș

**INIȚIATOR : CIPLEA MIHAI ,
Cu domiciliul in**

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAI A MARE

**PROIECTANT URBANISM: BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA
PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
PR. NR 283/2018**

- 1 - UTR – CP1a-L– se pastreaza- subzona centrală având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent rezidențială.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate in zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute in prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZARI ADMISE :

-servicii profesionale și comerț adevate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public;
-activități productive manufacturiere de lux, nepoluante , cu spații de vanzare de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
-locuințe;
-se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 50% din aria construită desfășurată.

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-utilizările menționate la art. 1 cu condiția ca serviciile oferite și tratarea arhitecturală a spațiilor să fie de calitate pentru a putea constitui o ofertă pertinentă practicării turismului.

A-3 UTILIZARI INTERZISE :

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate la Art. 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a acestora;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR:

A-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.:

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subimpărțirilor;
- se considera construibile parcele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m, în cazul construcțiilor cu cel puțin un calcan lateral, sau de minim 12,0 m în cazul construcțiilor noi izolate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu lățimea frontului la stradă;
- în cazul comasărilor se admint dimensiuni maxime de front de 24,0 m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane, sau de maximum 36,0 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- se va menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;
- în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcția inițială era retrasă.

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

- se menține actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate și o aripă spre curte.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- se mențin caracteristicile țesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va prelua modelul de amplasare al clădirilor desemnate ca repere.

A-8 CIRCULATII SI ACCESE:

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 m care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice. Nu se va permite accesul la parterul clădirilor dacă acesta necesită trepte care depășesc frontul clădirii și îngreunează circulația

pietonală.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in spațiile amenajate adiacent căilor de circulație in acest sens

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+1E+M
Înălțimea maximă va fi H max=8.0m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, in cel mai jos punct al său.

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

-orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- ca aspect, clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea in valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei studiate.

Se interzice:

-imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei studiate.

-utilizarea tâmplăriei cu aspect metalizat aparent la uși, ferestre și porțile de intrare in ganguri;

-nu se vor utiliza in exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice,

etc)

Materiale:

-zugrăvelile vor respecta cromatica clădirilor ansamblului din care face parte extinderea propusă.

-elementele de piatră de talie- placaje la socluri sau elemente de structura , de modenatură, acolo unde ele există, se vor lasa aparente. Daca sunt acoperite cu tencuieli sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse in starea inițială. Elementele deteriorate vor fi inlocuite cu elemente de aceeași culoare și mărime cu cele originale.

Goluri:

-golurile de uși și ferestre vor păstra forma și dimensiunile celor din ansamblul studiat.

-in cazul in care porțile originale nu se mai păstrează, sau daca acestea nu se incadrează in caracterul zonei, se vor confecționa porți care să se incadreze in caracterul zonei protejate.

-in cazul in care este necesară deschiderea unor noi goluri, acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele vechi adiacente, urmând logica statică a construcției;

Tâmplăria exterioară:

-refacerea tâmplăriei și realizarea alteia pentru eventuale noi goluri, se va face identic cu cea existentă și din același material.

Acoperișuri:

-acoperișurile pentru zona studiată își vor menține forma originală pentru clădirile vechi menținute, cu invelitori din țiglă.

-acoperișul pentru cladiri noi si extinderi se va realiza in acord cu ansamblul construit existent, cu utilizarea aceluiași materiale.

-crearea de noi lucarne se va face identic cu cele existente sau după modelul clădirilor monument sau semnalate ca și reper in zona protejată;

-coșurile de fum și ventilații se vor restaura, iar cele noi se vor realiza după modele existente;

Elemente secundare:

-lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, parapeți metalici, balcoane, decorații, etc.) iar cele noi vor fi cât mai apropiate ca formă si material de cele din ansamblul din care fac parte.

-se interzice confecționarea acestor elemente din material coromat sau strălucitor;

-obloanele exterioare se vor confecționa din lemn, asemănătoare cu cele originale sau comparabile;

Fațade comerciale:

-din proiectul de modificare trebuie să rezulte modul de tratare a golurilor, structura, propunerile de amenajare interioară și exterioară, modul de valorificare a elementelor de construcție sau decorative existente în clădirile vechi; documentația trebuie să fie însoțită de releveul fațadei și fotografii ale fațadelor învecinate;

-vitrinele trebuie să respecte ritmul parcelilor; se interzice comasarea golurilor prin desființarea reazemului central;

-firmele, materialele și culorile utilizate, vor fi sobre și vor respecta caracterul istoric al zonei, sau al ansamblului din care fac parte.

A-12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

-toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

-se interzice dispunerea antenelor sau a unităților exterioare de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor NET-TV.

A-13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

-se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor; în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni care se extind și spre curte, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;

A-14 IMPREJMUIRI:

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor, cu atenție la încadrarea în ansamblul arhitectural istoric sau contemporan din care fac parte. Se interzice utilizarea materialelor cromate sau strălucitoare și a materialelor plastice. În cazul în care se modifică împrejurimi existente fără valoare estetică sau istorică, se vor prelua proporții și materiale utilizate de la construcții reper în zona protejată.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 60%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 1.2 ADC/mp teren

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 90%

SUPRAFATA MINIMA A SPATIILOR VERZI (Sp.V.) = 10%

INTOCMIT:

Arh.urb. Oksana Florescu

Arh. Oxana N. Craciun

