

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Titlul documentației conform Avizului de oportunitate nr.31 din 30.10.2019 valabil pe perioada CU nr.1429/2019 - Plan Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2” Baia Mare, str. Sebeșului, jud. Maramureș.

## SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent zona studiată face parte din UTR A1a conform PUG aprobat prin HCL nr. 349/1999- zonă cu activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari.

## SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune UTR L2 -subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit (în locul UTR A1a)

## REGLEMENTĂRI PENTRU UTR L2

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

## Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

## Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

## Articolul 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează 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 autovehicule 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;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități 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;
- 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) - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

a. dimensiuni minime :

- suprafața minimă de 150 mp și un front de minim 8.0 m la regimul de construire înșiruit;
- suprafața minimă de 200 mp și un front de minim 12.0 m la regimul de construire cuplat;
- suprafața minimă de 200 mp și un front de minim 12.0 m la regimul de construire izolat.

b. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

c. drum public direct.

d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 7,0 m și cu spațiu de întoarcere de tip T pe terenul care a generat PUZ.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 10.0 metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție ;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- în regim izolat înșiruit (continuu) clădirea se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi ;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade, care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri ; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu ;

- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- în regim cuplat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri ; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat ;

- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri ; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje ;

- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.



- în toate regimurile de construire retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri;  
- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil direct din stradă sau drum privat dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 5.0 metri lățime, în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a căii private de acces;

- numărul de garaje/parcaje pe fiecare parcelă se va încadra în prevederile HCL nr.391 din 2017:

-1 loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 40 mp;

-1,5 locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 80 mp;

-2 locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su mai mare de 80 mp;

La aceste locuri se adaugă suplimentar 20% pentru vizitatori

Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime a clădirilor poate fi ~~S+P, S+P, P+1(M), D+P, P+2(1+M), S+P+2, D+P+1(M);~~  $SCS)+P+E+H(ER)$

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 4.0 metri la regimul maxim de înălțime ~~P, S+P,~~  $\Delta+P$

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 7.0 metri la regimul maxim de înălțime ~~P+1(M),~~  $D+H(ER)$

~~D+P,~~

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 12.0 metri la regimul maxim de înălțime ~~P+2(1+M), S+P+2, D+P+1(M);~~  $(S)\Delta+P+E+H(ER)$  conform Amendament al PHL al sediului

- se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat. CL din 19.10.2020

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 ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții ;
- toate noile bransamente 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.

**Articolul 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățire microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

**Articolul 14- ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** și minim **1.80 metri** ;
- se recomandă un soclu opac de **30 cm** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de  
viu ;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.20 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 = **0.35 mp Adc/mp teren** - regimul de înălțime: ~~P, S+P;~~ *S(A)+P+E+M(ER)*
- CUT maxim = **0.70 mp Adc/mp teren** - regimul de înălțime: ~~P+1, S+P+1(M);~~ *S(A)+P+E+H(CUR)*
- CUT maxim=**1,10mp Adc/mp teren**- regimul de înălțime: ~~P+2, S+P+2, S+P+1+M sau D+P+1(M);~~ *S(A)+P+E+H(ER) conform Amendament al PHC al pedinelor CL clasa*
- regim de înălțime maxim( RH maxim)- **12 metri** la cornișă (streașină).

Vizat spre nesemnificare  
 Anexă la HC nr. 44/2020  
 Arhitect  
 Municipiul Baza Marelui  
 Județul Maramureș  
 24.10.2020

Întocmit  
SC PANIMPEX SRL

Sef proiect

Arh. Pandi Rodica

