

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Titlul documentației-Elaborare Plan Urbanistic Zonal **pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU ZONĂ DE LOCUIT**, str. Măgura, FN, jud.Maramure

Zona studiată are suprafața de 1780 mp, din care în intravilan 93 mp și în extravilan 1687 mp.
Se propune un singur UTR -subzona locuințelor individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1(M).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1-UTILIZĂRI ADMISE

-locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat.

Articolul 2- UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, 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 construibilă parcela care îndeplinește următoarele condiții cumulate:
 - a. suprafață de minim 1000 mp și un front de minim 12.0 m la regimul de construire izolat.
 - b. acces direct din drum public.

Articolul 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu la o distanță de minim 5.0 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.

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

- în regim izolat clădirile vor fi retrase de la limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 metri, iar de la limita posterioară la min.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 6.0 metri.

Articolul 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim 6 metri lățime (4 m spațiu carosabil + 1 m trotuare de o parte și alta), 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.

Articolul 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime a clădirilor poate fi : P, S+P, D+P, S+P+1(M);

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 4.0 metri la regimul maxim de înălțime – P, S+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 8.0 metri la regimul maxim de înălțime – S+P+1(M), D+P.

Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile 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 ;

- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;

- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;

- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;

- se interzice folosirea inoxului la balustrade;

- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;

- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;

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

Articolul 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- toate noile branșamente 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 fațadă;

- 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 îmbunătățirea 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 gard 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 este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim = 10%.

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

CUT este raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

-CUT maxim = 0.10 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: P, S+P;

-CUT maxim = 0.30 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: S+P+1(M), D+P;

- regim de înălțime maxim (RH maxim)- 8 metri la cornișă (streașină).



Întocmit
SC PANIMPEX SRL

Șef proiect

Arh.I

