

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2” Baia Mare, str. Vrancei, f.nr.

UTR L2 - SUBZONA LOCUINTELOR 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 sau cuplat cu P, P+1 , P +2

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;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **548** 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 cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri;

- 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.

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 cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **10.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil racordat la o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0** metri lățime ;
- drumul comun propus pe ambele loturi de teren pentru acces la parcelele construite va avea lățimea de 6 m cu trotuare pe ambele părți de 1,20 m lățime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA 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: P, P+1, P+2.

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 acces 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 = **0.9mp ADC/mp teren**.

Sef proiect
Arh. Pandi Rodica

