

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.Mihai Eminescu, FN, jud.Maramureș.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent zona studiată face parte din extravilanul Municipiului Baia Mare.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

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

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR L

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,
- echipamente publice specifice unei zone de locuit.

Articolul 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite amplasarea unor funcțiuni complementare locuirii: spații de joacă pentru copii, servicii medicale;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele, care în majoritatea lor îndeplinesc condiții de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct.

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 prelungi 22.00, produc poluare ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ; 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectarea 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) -
se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

Se interzic lotizări având frontul la stradă mai mic de 12 m.

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce 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; pe parcelele neconstruibile sub 150 mp se pot autoriza construcții cu condiția elaborării unui P.U.D.
- 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 ; o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine prin contopire cu aceasta.

c. drum public direct.

d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 5,0 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 amplasa în afara zonei de siguranță și protecție a LEA :

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu la o distanță de minim 21,20 metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.

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

-clădirile se vor amplasa în afara zonei de siguranță și protecție a LEA ;

- în regim izolat înșiruit (continuu) clădirea se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei;

- 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;

- 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 ;

- 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 limita 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 ;

calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje ;

- în toate regimurile de construire retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri și obligatorie respectarea distanței de 20 m față de axa căii ferate ;

- 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 5 metri lățime (alee carosabilă+ trotuar), 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 va respecta:

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

-1,5locuri 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

Înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus. Regimul de înălțime a clădirilor poate fi : P, S+P, P+1(M), D+P, P+2(1+M) S+P+2, D+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) 7.0 metri la regimul maxim de înălțime –P+1(M), D+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 12.0 metri la regimul maxim de înălțime – S(D)+P+1+2(M);

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

Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădire existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- 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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea hurlanelor 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 fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierhate 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 = 35%.

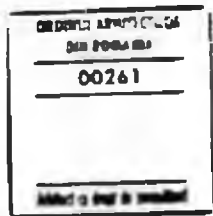
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT este raportul dintre suprafața deslășurată (suprafața deslășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite deslășurate: 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 = 0.35 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: P, S+P;

- CUT maxim = 0.70 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: P+1(M), D+P;
- CUT maxim =1,10 mp ADC/mp teren- regimul de înălțime: P+2(1+M), D+P+1(M);
- regim de înălțime maxim(RH maxim)-12 metri la cornișă (streășină).

Întocmit
SC PANIMPEX SRL



Șef proiect

Arh.I

