

PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2"

Lch – SUBZONA LOCUINȚELOR UNIFAMILIALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

- **Lch – subzona locuințelor unifamiliale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2.**

Zona reprezintă o fostă zonă de activități productive, respectiv unități agroindustriale. Corespundea în P.U.G.-ul Municipiului Baia Mare cu UTR A1a. Datorită modificărilor socio-economice apărute în ultimii ani, caracterul de zonă de activități agroindustriale nu mai corespunde cu realitatea actuală, întrucât în această subzonă, respectiv A1a, se remarcă o puternică tendință spre funcțiunea de locuințe, combinată în secundar cu zonă pentru sedii de firme, microproducție, depozitare, etc.

Problematika ridicată de UTR Lch este lățimea relativ mică a parcelelor. Din acest motiv, aliniamentele laterale vor fi apropiate de drumul comun privat de acces propus, fără ca prin aceasta să fie afectat în vreun fel funcționalitatea rutieră a acestui drum.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Lch – locuințe unifamiliale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lch

Condiționarea general valabilă pentru toate utilizările admise cu condiționări enumerate mai jos este ca regimul de înălțime să fie maxim P+2.

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția să nu genereze transporturi grele;
- locuințe cu partiu special pentru profesii liberale;
- activități de mică producție nepoluantă, cu condiția ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul, cu condiția ca acestea să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de 50 mp și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- grădinițe și creșe, cu condiția ca acestea să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- centre de recreere, loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- cabinete medicale, cu condiția ca acestea să nu afecteze securitatea sanitară a zonei;
- pensiuni, centre pentru îngrijire persoane în vârstă, cu condiția ca acestea să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi sau amenajarea de sere.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Lch – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Lch – parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minim 250 mp și un front la strada (publică sau privată) de minim 12 m, cu excepția parcelelor care nu au front la strada Sebeșului și care sunt amplasate la capătul drumului privat de acces, pentru care frontul la strada privată se acceptă a fi de minim 3 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lch – clădirile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță de 2.0 metri, această retragere considerându-se aliniamentul propus, cu excepțiile enumerate imediat mai jos.

Față de strada Sebeșului, clădirile se vor retrage de la axa străzii Sebeșului cu o distanță de 12,00 metri (limitele laterale nordice ale parcelelor cu numerele cadastrale 113450 și 125354, considerate ca limite laterale nordice pentru cele două parcele).

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Lch - clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu minim 3.0 metri și față de limitele posterioare ale parcelelor cu minim 2.0 metri.

Excepții de la regula de mai sus:

1. limita laterală nordică ale parcelelor având numerele cadastrale 113450 și 125354, care sunt tangetiale la strada Sebeșului, pentru care clădirile se vor retrage față de axa străzii Sebeșului cu minim 12,0 metri.
2. Limita laterală sudică pentru parcelele având numerele cadastrale 125354 și 125348, care sunt tangențiale la pârâul Craica, pentru care clădirile se vor retrage față de limitele laterale sudice cu 12 metri față de această limită.
3. Limita laterală sudică a parcelei cu numărul cadastral 113452, pentru care clădirile se vor retrage (față de limita letarală sudică) cu 2,50 metri.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Lch – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2 metri.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Lch

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drum de acces privat, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Lch – staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a drumului de acces privat comun.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Lch

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe – 9,0 metri (P+2)
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Lch

- 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;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, tip șarpantă sau terasă;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Lch

- toate cablurile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeau de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Lch

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces 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 acces.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Lch – împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri și o parte transparentă sau opacă dublată sau nu cu gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Lch – POT maxim = 35%

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

Lch – CUT maxim = 0.9 mp.ADC/mp teren

Baia Mare

ianuarie 2020

S.C. CRODEC S.R.L.



arh. |



R.L.U.
P.U.Z.

P.U.Z. – "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2", Baia Mare, str. Sebeșului nr. 10C, nr. 10E, nr. 10F, nr. 10G și nr. 10P

6/6