

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afărent elaborării documentației :

Elaborare Plan urbanistic zonal
“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE“
în Baia Mare, str. Miron Costin nr. F.N.

Caracterul zonei :

Se propune :

- atribuirea UTR L2b2 pentru parcela S=3500 mp propusă a fi introdusă în intravilan :
CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT
- modificarea UTR L2b-a (SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM 4 APARTAMENTE, D+P+M CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE) prevăzută în PUZ aprobat cu HCL nr. 369 / 2018, în UTR L2b2 pentru parcela S=1248 mp:
CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT

REGLEMENTĂRI PENTRU L2b2

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- locuințe individuale, cu regim de construire izolat în condițiile și cu încadrarea STRICTĂ în prevederile Studiului geotehnic afărent PUZ;
- clădiri anexe cu funcțiune de depozitare pentru funcțiunea de locuire sau de hobby
- amenajări pentru recreere, mobilier de grădină, teren de tenis sau teren pentru jocuri, piscină în corpul clădirii locuinței sau în aer liber – considerate ca afărente locuirii, fără posibilitate de a deveni de folosință publică prin închiriere, concesiune (pe termen scurt sau lung); folosința p u b l i c ă a acestor amenajări pentru recreere ar schimba UTR propus L2b2 – zonă de construcții de locuințe, într/un UTR pentru spații verzi, sport – ceea ce nu prevede prezentul PUZ

Studiul geotehnic de la faza PUZ va fi detaliat la faza DTAC.

În situația în care studiul geotehnic la faza DTAC va recomanda soluții tehnice care conduc la costuri ridicate pentru amenajarea unui teren de tenis amplasat pe direcția generală N-S (conform normelor), se admite, la propunerea beneficiarului, ca amplasarea terenului de tenis să se realizeze pe direcția E-V.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :
Nu este cazul.

Art. 3. Utilizări interzise:
- Se interzic următoarele utilizări :

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale
- Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus
- 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

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se admite alipirea parcelelor de teren existente și dezlipirea în alte două parcele în scopul deservirii celor două unități de locuit propuse.

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 750 mp.

Accesul la parcele se va asigura din:

- drum public direct (strada Miron Costin)
- stradă aflată în proprietate privată cu o lățime de minimum 8.0 m (strada Cristian și strada laterală nou propusă în partea sudică)
- servitute de trecere legal constituită cu o lățime minimă de 5 m pentru maximum 2 parcele (în cazul delimitării unor parcele în frontul al doilea față de străzile existente sau față de tronsonul de stradă propus în partea sudică a zonei)

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 5 m
- în cazul străzii propuse în partea sudică a zonei studiate, clădirea se va retrage la minimum 5 m față de strada propusă cu profilul transversal de 8 m

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Alinierea se referă la parcela care rezultă din alipirea celor două parcele.

- clădirile cu funcțiune de **locuință** cu regimul de înălțime maxim admis de S(D)+P+1, cu RH maxim la cornișă de 8 m, se vor retrage cu minimum 5 m față de limitele laterale;
- în punctul topografic comun al celor două parcele care fac parte din zona studiată (situat în partea sudică a parcelei S=1248 mp), clădirea (cu funcțiune de locuință) se va retrage cu minimum 4 m față de acesta;
- clădirile cu funcțiune de **anexă** a locuinței cu regim de înălțime maxim de S(D)+P, cu RH maxim la cornișă de 5 m, se vor retrage cu minimum 2 m față de limitele laterale
- clădirile cu funcțiune de **anexă** cu regim de înălțime maxim de S(D) sau P, cu RH maxim la cornișă de 3 m, se vor retrage cu minimum 1 m față de limitele laterale
- în cazul reparcelării și a rezultării unei parcele cu limită posterioară, clădirea de locuit cu RH maxim la cornișă de 8 m, se va retrage cu minimum 5 m; clădirile anexe cu RH maxim la cornișă de 5 m - respectiv 3 m, se vor retrage cu minimum 2 m – respectiv 1 m
- piscină, teren de tenis, teren de jocuri – se vor retrage cu minimum 2 m față de limitele de proprietate

Aliniere garduri :

- pe limita de proprietate (spre străzile Miron Costin și Cristian)
- la minimum 4 m față de axul străzii nou propuse în partea sudică a zonei studiate

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 6 m (clădiri cu S(D)+P+1) și de minimum 3 m la clădiri S(D) și S(D)+P

Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil din :
 - - - - drum public direct (strada Miron Costin)
 - - - - stradă aflată în proprietate privată (strada Cristian cu o lățime de cca 10 m și strada laterală nou propusă în partea sudică cu o lățime de 8 m)
- servitute de trecere legal constituită cu o lățime minimă de 5 m pentru maximum 2 parcele (în cazul delimitării unor parcele în frontul al doilea față de străzile existente sau față de tronsonul de stradă propus în partea sudică a zonei)

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea carosabilă;
- numărul de garaje / parcaje pe fiecare parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:
 - - - - 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
 - - - - 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp
 - - - - 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp
 - - - - la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

S(D) + P + 1, RH maxim la cornișă : 8 m față de cota cea mai înaltă a terenului

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- se recomandă o arhitectură modernă echilibrată: corpuri principale, corpuri secundare, articulații între corpuri, forme rectangulare dispuse în sit cu preluarea formei amplasamentului, terase acoperite și descoperite, logii, balcoane
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; acoperișurile vor fi de tip terasă sau șarpantă în una, două sau patru ape; înclinația pantelor va fi în concordanță cu materialul de învelitoare utilizat;
- recomandări pentru materiale de finisaj:
 - - soclu: placaj piatră naturală fățuită montată fără rosturi
 - - pereți: tencuiele compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm (compoziție chimică; tencuială siliconică); pereți cu finisaj lemn (exemplu: pin termotratat);
 - - învelitori; tablă fățuită / țiglă de tablă / țiglă ceramică – aspect mat; policarbonat pentru terase, piscine
 - - tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic cu aspect de lemn
 - - parapeți balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă / plăci acrilice transparente / panouri șipci lemn termotratat similar finisaj pereți
- - cromatica: se vor respecta prevederile Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare architectural, chromatic și esthetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare – Anexa nr. 5: Paleta de culori pentru zona cartierelor cu locuințe individuale majoritare: tonuri și nuanțe de color de fond în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive; se pot aplica accente în procent de 20 % din suprafața de fond;
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor / anexelor

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- toate bransamentele 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 sau înspre valea existentă la sudul zonei studiate

- condiții de neutralizare a deșeurilor:
 - - - gunoiul menajer va fi colectat pe fiecare lot (în europubele) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor.
 - - - deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor.
 - - - amplasamentul platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014, va fi asigurat în vecinătatea porții de intrare în incintă
 - - - în prezentul PUZ este figurată în Planșa Reglementări edilitare, o platformă publică de colectare selectivă a deșeurilor menajere cu 3 recipiente de cca 80 l fiecare, în vecinătatea postului de transformare existent, pe strada M. Costin; această prevedere nu face parte din reglementările prezentului PUZ; Serviciul de specialitate din municipiul Baia Mare va analiza această propunere, în funcție de programul propriu de gestionare a deșeurilor;

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului
- se recomandă plantații care să îndeplinească și rolul de stabilizare a terenului – pe baza prevederilor din studiul geotehnic care va fi elaborat la faza DTAC

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2.20 m și de minimum 1.80 m; se recomandă o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- se recomandă ca gardurile dintre proprietăți să respecte modul de construire al gardurilor spre stradă; se admit porțiuni cu panouri opace cu lungimi de maximum 15 m care să alterneze cu panouri transparente dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III – Poșibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului
POT maxim 35 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului
CUT maxim : 0.9 mp Adc / mp teren

Șef proiect,

