SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 PROIECT NR. 3/2019
Baia Mare, str. Hollosi Simon, nr.14A

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

L2b - SUBZONELE LOCUINŢELOR INDIVIDUALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune dintr-o unitate teritorială de referinţă:

L 2b - subzona locuinţelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanţ slab construiţi , având înălţimea maximă D+P pentru anexe şi D+P+M pentru locuinţe;

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

-se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanţilor , care pot fi activate dacă va continu tendinţa de îndesire prin relotizare şi de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizat din materiale uşoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;

-în zona versanţilor este recomandat să se efectueze studii şi expertize geotehnice, studii d stabilitate a versantului. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5%în cazul versanţilo slab construiţi cu stabilitate generală neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice, car să stabilească riscurile de alunecare , măsurile de stabilizare a terenului şi condiţiile de realizare construcţiilor.Proiectantul de structură va prevedea verificarea studiului geotehnic la cerinţa A1 inclusiv a documentaţiei , acolo unde consideră că este cazul;

-solicitanţii certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizaţi că societăţile d asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevaderilor Regulamentului Loca de Urbanism şi a condiţiilor din autorizaţia de construire.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinţe individuale cu regim de construire izolat;
- construcţii anexe cu rol de depozitare, bucătării de vară, filigorii, piscine etc;
- alei pietonale, accese, parcaje, spaţii verzi, pergole, mobilier urban, locuri de joacă;
- amenajări care să contribuie la confortul locuirii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

L 2b- locuinţe individuale în regim de construire izolat cu D+P+M şi anexe în regim d construire izolat P, D+P cu următoarele condiţionări:

1. - nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanţilor slab construiti cu stabilitat generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice şi lucrări speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcţiilor ;
4. - lungimea maximă a laturilor in plan a clădirii nu va depăşi **15.0** m.
5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
6. - înălţimea maximă propusă pentru locuinţe individuale este D+P+M ;

7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeţei terenului cu clădiri şi cu suprafet impermeabile de maxim **30%**;
8. - se vor planta pomi şi arbori cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
9. –se vor putea amenaja locuri de depozitare şi neutralizare a deşeurilor menajere la cel puţin 1(m de ferestrele locuinţelor cu respectarea următoarelor condiţii: să prevină dezvoltare insectelor, să nu producă disconfort vecinilor şi să nu impurifice sursele locale de apă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2b - se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de **200** mp. ADC generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.0(produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitar şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiil publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de p parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau car impiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE / CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME DIMENSIUNI)

L 2b - parcela se consideră construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiţii, ţinându se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15.0** x **15.0** metri (**225** mp.) şi de limitare mineralizării şi acoperirii cu construcţii a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafaţ construită a locuinţei încă circa **80** mp. pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

-parcela are suprafaţa minimă de **1000** mp şi un front la stradă de minim **12.0** m.;

-adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lăţimea;

-parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinut printr-o trecere de minim **5.0** m.;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

L2b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanţă de minim **5.0** metri, cu excepţi anexelor lipite de limita proprietăţii, care nu vor depăşi înălţimea gardului (**2.20** m).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE Ş POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2b - clădirile vor fi dispuse numai izolat şi se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei c minim jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar n

mai puţin de **5,0** metri, cu excepţia anexelor lipite de limita proprietăţii, care nu vor dep înălţimea gardului (**2.20** m).
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
L2b - retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **5.0** metri, cu excep anexelor lipite de limita proprietăţii, care nu vor depaăşi înalţimea gardului (**2.20** m).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEA PARCELĂ
L2b - distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la corni clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de (metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE
L2b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau p drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim **5.0** metri lăţi (carosabil şi acostamente) pentru a se putea executa reţelele îngropate.
-aleile carosabile din interiorul parcelelor cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lăţime min.3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari sunt prevăzute cu supralărgiri de depăşiri şi suprafa pentru manevră de întoarcere.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR
L2b - staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiil publice;
-porţile de acces în încinta proprietăţii sunt retrase faţă de limita de proprietate cu domeni public;
-platforma pentru pubele este prevăzută la intrarea în incinta proprietăţii, alăturat accesu carosabil amenajat la intrare;
-se asigură câte două locuri de parcare pe platforma din faţa locuinţei.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
L2b - înălţimea acoperişului nu va depăşi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe lir cornişei (streaşinei);
- înălţimea anexelor lipite de limita proprietăţii nu va depăşi înălţimea gardului (**2.20** m.).
L2b - înălţimea maximă admisibilă la cornişă (streaşină) **8**.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
L2b - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădir învecinate ;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură clădirea principală ;
- culorile folosite nu vor fi stridente ;
- paleta cromatică, conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;

- ferestrele şi uşile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitaţie d lemn ;
- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;
- se interzice folosirea inoxului la balustrade;
- se vor utiliza materiale de calitate şi tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş tip şarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- ţiglă ceramică de culoare natur;
- se interzice folosirea azbocimentului, a şindrilei bituminoase şi a tablei strălucitoare d aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ
L2b - toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branşamente pentru utilităţi vor fi realizate îngropat;
- în situaţia echipării individuale se va respecta distanţa de 10 m între un puţ forat de apă ş construcţiile învecinate, inclusiv pentru amplasarea fosei septice sau bazinului etanş vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine apa uzată va fi deversată într-un decantor amplasat pe parcel beneficiarului;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice ş dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua d canalizare;
- pentru instalaţiile de apă şi canal se vor prevedea galerii ranforsate.

ARTICOLUL 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
L2b - spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spatiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu u arbore la fiecare **100** mp.;
- în zonele de versanţi se recomandă plantarea cu specii de arbori şi pomi fructiferi, care pri forma raădăcinilor favorizează stabilizarea versanţilor, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI
L2b - gardurile spre stradă vor avea înălţimea de maxim **2** metri din care un soclu opac de max **0.60** metri şi o parte transparentă din fier sau lemn dublată eventual de gard viu; gardurile spr limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2 metri. Se vor respect prevederile art.560 şi 561 din Codul Civil cu privire la obligaţia de grăniţuire şi dreptul d îngrădire.Împrejmuirea se va proiecta şi executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfe încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini . În situaţia amplasării împrejmuiri pe limita de separaţie dintre două proprietăţi cu afectarea proprietăţilor învecinate se va obţin acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art.2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/199 şi art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legiinr.50/199 ;
-împrejmuirea la stradă se va retrage spre interior la 0,25 m faţă de limita de proprietate, asfe încât fundaţa gardului să nu afecteze domeniul public ;

-împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.-planşa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor şi profil transversal strada Miron Costin.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 2b - POT maxim = **20%**

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

L 2b - CUT maxim pentru anexe la înălţimi D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+M = 0.6 mp.ADC/mp.teren

Întocmit

SC PANIMPEX SRL