

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel: 0745779396; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 611 / 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afcrent elaborării documentației :

Elaborare Plan urbanistic zonal

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ
INDIVIDUALĂ”

în Baia Mare, aleea Plaiului nr. F.N.

Se propune :

- atribuirea subzonei UTR L2b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE SITUATE PE VERSANȚI SLAB
CONSTRUIȚI
pentru suprafața de 679 mp propusă a fi introdusă în intravilan (din cadrul
parcele inițiatorului PUZ)
- menținerea subzonei VIa – parcuri, grădini publice orășenesti și de cartier,
scururi în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice
pentru suprafața de 106 mp din intravilan
(53 mp din parcela de 320 mp și 53 mp din parcela de 100 mp)

Menținerea se propune pe perioade determinate:

1. suprafața de 53 mp din parcela de 320 mp până la abrogarea legislației
specifice (L 24 / 2007) / încetarea valabilității PUG / actualizarea categoriei
de folosință din livadă în curți – construcții pe baza autorizației de construire
pentru locuință și împrejmuire
2. pe suprafața de 53 mp din parcela de 100 mp până la actualizarea categoriei
de folosință din livadă în curți-construcții pe baza autorizației de construire
pentru împrejmuire; pe perioada de menținere, poate fi utilizată o suprafață
de 10 % din suprafața de 106 mp pentru acces pietona din aleea Plaiului, la
terenul învecinat din extravilan

REGLEMENTĂRI PENTRU L2b

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI

Se admite locuință individuală, cu încadrarea STRICTĂ în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ;

- clădire anexă cu funcțiune de depozitare pentru funcțiunea de locuire sau de hobby
- mobilier de grădină, piscină

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

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

Nu este cazul.

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - o Funcțiuni comerciale
 - o Servicii profesionale
 - o Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus
 - o 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)

Parcela se consideră construibilă dacă are o **suprafață minimă de 500 mp** și un front la stradă de minimum 12 mp (conform Avizului de oportunitate valabil pe durata CU nr.587 / 2019).

Se admite alipirea parcelelor de teren în scopul deservirii unei amplasări judicioase a construcțiilor.

Parcela de teren rezultată din alipire (412 mp + 320 mp=732 mp) se înscrie în prevederile Avizului de oportunitate.

Parcela cu suprafața de 100 mp este neconstruibilă și a fost actualizată cu date cadastrale în scopul deservirii accesului înspre terenul din extravilan adiacent înspre est.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

Parcela rezultată prin alipirea celor două parcele existente este considerată PARCELĂ DE COLȚ întrucât are stradă pe partea vestică și o alee carosabilă estimată pe partea sudică.

- clădirea se va retrage de la aliniamentul aleii Plaiului cu minimum 5 m față de limita cadastrală dinspre alee

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

Retragerile propuse în acest articol se referă la parcela rezultată din alipirea celor două parcele studiate în PUZ (412 mp și 320 mp = 732 mp)

- minimum 6 m față de limita laterală nordică – pentru a permite realizarea platformei de întoarcere cu lățimea de 6 m (în dreptul platformei); minimum 3 m pentru Hmax7m sau minimum 2 m pentru Hmax4m și minimum 1m pentru Hmax3m (anexă) – față de restul limitei laterale nordice; retragerea de 1 m nu este reprezentată pe planșa Reglementări urbanistice;
- minimum 3 m față de limita posterioară estică pentru H maxim la cornișă = 7 m, minimum 2 m pentru Hmaxim la cornișă = 4 m și minimum 1 m pentru Hmaxim la cornișă = 3 m (în cazul unei clădiri anexă); retragerea de 1 m nu este reprezentată pe planșa Reglementări urbanistice;
- minimum 6.5 m față de limita cadastrală sudică în dreptul zonei V1a și minimum 2 m în zona în care nu se învecinează cu V1a

Aliniere garduri :

- la nord, pe limita platformei de întoarcere (la minimum 10 m de axul aleii Plaiului în dreptul platformei de întoarcere / staționare vehicule - inclusiv utilitare , pe o lungime de 6 m) și în continuare pe limita cadastrală
- la vest, la 1 m de limita cadastrală dinspre alcea Plaiului, respectiv la 3.5 m de axul aleii Plaiului
- la sud și est, pe limita cadastrală

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

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m (între clădirea locuinței și clădirea anexei);

Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil la parcela propusă pentru alipire, din aleea Plaiului – desfășurată pe :
 - - - tronson NS al aleii Plaiului, alcătuit din:
 - - - două parcele cadastrale aflate în coproprietatea persoanelor care dețin terenuri în teritoriul reglementat al PUZ (944 mp)
 - - - una parcelă cu nr. topografic aflată în proprietatea Statului Român (64 mp)
 - - - teren aferent nr. topografic de mai sus – 123 mp
- - - tronson VE al aleii Plaiului
- Aleea Plaiului face legătura cu strada Plaiului – aflată în domeniul public de interes local.

Se propune modernizarea aleii Plaiului pe lungimea de 32 m cu o lățime proiectată de 7 m; lățimea acestui tronson în cadrul PUZ este de 5.1 m (existent) + 1 m prin retragerea gardului față de limita cadastrală a inițiatorului = 6.1m, întrucât profilul transversal propus al aleii se proiectează cu 3.5 m din axul aleii.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea Plaiului

- numărul de garaje / parcaje, 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

- regim de înălțime maxim S(D)+P+I(M), cu Hmaxim la cornișă (atic) = 7 m față de cota terenului amenajat

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

În cartier, pe străzile învecinate, construcțiile existente sunt din structură durabilă cu acoperișuri de tip șarpantă, cu înclinații diferite, cu garduri cu panouri transparente din metal sau lemn. Există un procent redus de acoperișuri terasă.

Reglementări:

- o arhitectură modernă echilibrată de tip monobloc cu acoperiș tip terasă - din materiale durabile; în vecinătatea direct se află o construcție monobloc cu un atic proeminent și un acoperiș mansardat cu o linie frântă;
- recomandări pentru materiale de finisaj:
- -- soclu: placaj piatră naturală fășuită montată fără rosturi sau piatră artificială de nuanță gri antracit sau brun;
- -- pereți: tencuieli decorative (parțial alb, parțial gri antracit sau brun); porțiuni cu finisaj din placaj decorativ cu lemn termotratat sau cărămidă aparentă; culorile închise vor avea un procent redus (cca 25 %) de suprafață față de finisajul alb;
- -- învelitoare hidroizolantă din materiale performante / tablă fășuită, finisaj piatră pentru terasă circulabilă;
- -- tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic de nuanță gri antracit sau brun
- -- parapeți balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă securizată fără montanți
- 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 (în europubele sau după caz în eurocontainer) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor.
- --- deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor.
- --- nu se propune amplasament pentru platformă destinată 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; colectarea selectivă se realizează

conform programului, într-o anumită zi, în saci destinați fiecărui sortiment de deșeu (prin depozitarea selectivă de către proprietari)

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 o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea practică în zonă; se reglementează un soclu de cca 30 cm, porțiuni de zidărie plină (tencuială albă) și panouri transparente metalice, opțional – dublate de gard viu;
- gardurile dintre incinte, vor avea înălțimea practică în zonă, realizate din aceleași elemente constructive sau din elemente bordurate zincate (sau plastifiate – verde), opțional - dublate de gard viu

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim 20 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim :

- - - 0.4 mp ADC/mp teren pentru P, S(D)+P
- - - 0.6 mp ADC/mp teren pentru P+1, S(D)+P+1 (M)

REGLEMENTĂRI PENTRU V1a

PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație, cu menținerea acestor reglementări pe o perioadă determinată de timp generată de una din variantele:

1. abrogarea legislației specifice (L 24 / 2007) urmare actualizării legii
2. încetarea valabilității PUG urmare aprobării actualizării acestuia cu noile reglementări privind spațiile verzi publice și private
3. actualizarea categoriei de folosință din livadă în curți – construcții a parcelelor de teren pe baza autorizației de construire pentru locuință și / sau împrejmuire

Șef proiect,
Arhitect

