

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax:0362 / 804602; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 600 / 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereznt elaborării documentației :

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE A ZONEI ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE"
în Baia Mare, str. Sebeșului nr. FN.

Caracterul zonei :

În prezent, zona studiată face parte din :

- UTR A1a, conform PUG aprobat cu HCL nr. 349 / 1999 – zonă cu activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari

SE PROPUNE :

L2a2 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat, (în locul UTR A1a)

REGLEMENTĂRI PENTRU L2a2

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- locuințe individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 60 % din suprafața construită, să nu utilizeze transport greu și să nu genereze trafic important de persoane și mărfuri, **amplasate pe parcelele adiacente Străzii Sebeșului**
- pentru celelalte loturi, se admit servicii profesionale sau practicarea de meserii liberale cu suprafața maximă de 50 % din suprafața construită care nu contribuie la mărirea traficului de persoane cu o valoare mai mare de 30 % față de traficul generat de o familie cu 5 persoane

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu se încadrează în prevederile de mai sus sau care au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - Creșterea animalelor pentru producție și subzistență
 - Depozitare en gros
 - Depozități de materiale refofosibile
 - Platforme de precolectare a 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
- 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.

Accesul la parcele se va asigura din:

- drum public direct
- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) sau drum public de tip fundătură, cu o lățime de minimum 7.0 m și cu spațiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul străzii de tip fundătură, cu o distanță de 4 m
- aliniere garaje (chiar dacă fac parte din corpul locuinței) la minimum 6 m de poarta de acces; retragerea se referă la parterul sau demisolul destinat garajului; retragerea nu se referă la etajele situate deasupra garajului;
- față de aliniamentul străzii Sebeșului (propusă pentru lărgire la 12 m), retragerea va fi de 4 m

Notă:

În prezentul PUZ nu se reglementează strada Sebeșului, ci se reglementează **RETRAGEREA FAȚĂ DE AXUL ȘI LIMITA STRĂZII SEBEȘULUI** (la 10 m din axul străzii și la 4 m de la limita străzii considerate cu un profil transversal de 12 m);

Se marchează retragerea clădirii față de **strada Sebeșului ACTUALĂ**, la 8 m conform reprezentării din Planșa Reglementări urbanistice (nr. 3)

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

- clădirile cu maximum $P+1$ etaj se vor retrage:
 - (S)Δ + P + E + H(ER) - conform Amendament al PHCL al ședinței HCL din 13.10.2020
 - față de limitele laterale nordice cu minimum 2 m
 - față de limitele laterale sudice cu minimum 3 m
- clădirile cu $P+2$ etaje și cele până la H la cornișă 12 m se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 3 m
 - (S)Δ + P + E + H(ER) - conform Amendament al PHCL al ședinței HCL din 13.10.2020
- în cazul clădirilor cuplate (pe două loturi adiacente), acestea se vor retrage față de limitele laterale, cu minimum 4 m
- aliniere propusă față de limitele posterioare ale parcelelor :
 - minimum 2 m pentru construcții parter



- --- minimum 4 m pentru construcții P+I
(S)Δ+ P+E+H(LEA) - conform Amendament al PHCL al primăriei d
- --- minimum 5 m pentru construcții P+2 etaje și cele până la H la cornișă 12 m
- aliniere garduri:
 - --- la 6 m de axul străzii Sebeșului; în dreptul intersecției străzii Sebeșului cu strada de tip fundătură, alinierea va avea un traseu curb sau poligonal
 - --- la 3.5 m de axul străzii de tip fundătură - cu pozarea soclului în incinta locuinței
- aliniere față de LEA 20 kv: conform prevederilor din Avizul nr. 60302024997 din 3 februarie 2020 – pentru faza de proiectare PUZ: la 12 m față de axul LEA, cu respectarea zonei de protecție și a zonei de siguranță (ambele situate la 12 m din axul LEA); amplasarea de construcții în zona situată la 12 m față de axul LEA, se poate face pe baza unui studiu de coexistență, în condițiile legii (detalii în Avizul de amplasament)



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

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m

Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil din :
 - -- drum public direct
 - -- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) sau drum public de tip fundătură, cu o lățime de minimum 7.0 m din care un trotuar pentru pietoni de minimum 75 cm lățime; soclurile gardurilor adiacente străzii private, vor fi amplasate în interiorul loturilor, nu înspre stradă; pentru manevrele auto va fi prevăzut un spațiu de întoarcere tip T la extremitatea aleii carosabile de tip fundătură

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

$S(D) + P + I + 2(M)$, RH maxim = 12 m la cornișă

(S)Δ+ P+E+H(LEA) conform Amendament al PHCL al primăriei CL din 13.10.2020

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor



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 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.
- - - 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 la extremitatea sudică a străzii de tip fundătură, în vecinătatea platformei de întoarcere

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 40 % din suprafața lotului

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă precum și cele dintre incinte, 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;

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

Notă:

În cazul parcelelor mai mari de 1000 mp, POT maxim nu va depăși POT admis pentru o parcelă de 1000 mp.

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului
CUT maxim : 1.10 mp Adc / mp teren



Șef proiect,

Arhitect

Strebeli Lavinia

