

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 601 / 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afărent elaborării documentației :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIJA MARE
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ”

în Baia Mare, str. Codrului nr. FN

Zonificare funcțională :

Se propune :

- Modificare UTR L2 în UTR L2a2 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT / CUPLAT de S(D) + P +1(M),
pentru suprafața din intravilan S = 300 mp
- Atribuirea UTR L2a2 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT / CUPLAT de S(D) + P +1(M),
pentru suprafața din extravilan propusă a fi introdusă în intravilan S=1300 mp

Notă:

Modificarea de la punctul 1 nu are relevanță întrucât se referă la un tronson de alee de acces la parcela construibilă. Această modificare se propune din considerente de coerență a stabilirii unității teritoriale de referință pe parcela inițiatorului PUZ.

REGLEMENTĂRI PENTRU L2a2

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- construirea unei unități de locuit

Sau

- dezlăpirea parcelei în maximum două loturi pentru edificarea a două locuințe cu regim de construire izolat sau cuplat – în oricare din cazuri, cu încadrarea în prevederile Studiului geotehnic afărent PUZ

- clădire anexă cu funcțiunea de depozitare (inclusiv garaj) pentru funcțiunea de locuire sau de hobby, amenajări pentru recreere (piscină), mobilier de grădină; în cazul edificării a două unități de locuit, clădirile anexe se vor grupa în volumetriile clădirilor principale

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, 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)

Zona studiată conține una parcelă de teren de 1600 mp care are o suprafață cu potențial de construibilitate de 1194 mp.

Se admite dezlipirea în două parcele de teren pentru a realiza a doua unitate de locuit, ambele în clădiri individuale (în sistem izolat sau cuplat).

Parcela minimă : 500 mp

Parcela maximă : 1194 mp (suprafața cu condiții de construibilitate din cadrul parcelei inițiatorului)

Accesul este asigurat din strada Codrului, de-a lungul aleii existente pe parcelă.

O dată cu realizarea străzii N (pe termen mediu / lung – prin participarea autorității locale), aleea existentă va fi extinsă până la intersecția cu strada propusă N.

La data realizării străzii propuse N, în cazul dezlipirii parcelei în două loturi și a realizării a două unități de locuit (în sistem izolat sau cuplat), locuința din partea nordică va utiliza accesul pe lot, dinspre nord (dinspre strada propusă N).

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- minimum 6 m față de aliniamentul definit al străzii Codrului*1
- minimum 8.5 m din axul străzii N – propuse la nordul incintei*2

Detaliere:

*1:

- aliniamentul parcelei se consideră cel situat la distanța de 101.8 m față de limita străzii Codrului
- față de această limită, retragerea clădirii se propune la minimum 6 m, pentru a permite :
 - - - amplasarea parcării / staționării pentru cel puțin un autoturism, platformă de manevră și întoarcere, amplasarea europubelei de gunoi menajer și a containerelor pentru depozitare selectivă
- - - a unei însoriri optime

*2:

- față de strada N propusă la limita nordică a parcelei (cu un profil transversal de minimum 9 m), se propune o retragere de minimum 4 m;

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

- 3 m față de limita laterală vest

- 8 m față de limita laterală est (pentru a permite continuarea aleii carosabile până la intersecția cu strada propusă N)

Detaliere:

*3:

- suprafața de teren cu condiții de construibilitate de 1194 mp nu are limită posterioară întrucât are deschidere la o stradă existentă și la o stradă propusă
- în cazul dezlipirii parcelei în două loturi, ambele parcele au o limită comună posterioară
- distanța dintre cele două corpuri de clădiri va fi stabilită în funcție de însorirea optimă, dar nu va fi mai mică de 5 m

Aliniere garduri :

- poartă de acces la strada Codrului pe lățimea de 4 m (se recomandă o poartă automată, cu deschidere în plan vertical)
- garduri (în cadrul limitei de proprietate) laterale pe latura lungă a L-ului parcelei (cu rol de alee carosabilă și pietonală) din elemente bordurate zincate maximum 1.2 m înălțime (fără soclu) sau păstrarea unei limite sau a ambelor limite fără garduri, la înțelegere cu vecinii; poartă de acces la limita parcelei construibile
- garduri pe limitele de proprietate ale părții construibile ale parcelei (amplasate în parcela inițiatorului) estică, vestică și nordică

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

- în cazul în care se va edifica o locuință, distanța dintre clădirea anexă și clădirea locuinței va fi de minimum 3 m
în cazul edificării a două unități de locuit, funcțiunile anexe vor fi grupate în volumetria corpului principal și distanța dintre corpurile celor două locuințe va fi stabilită în funcție de însorirea optimă, dar nu va fi mai mică de 5 m

Art. 8. Circulații și accese :

- acces carosabil existent din strada Codrului
- acces carosabil din strada nou propusă N
- la dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;
- numărul de garaje / parcaje pe parcelă sau pe fiecare din cele două loturi rezultate prin dezlipire, se va încadra în prevederile P 132 / 1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități și HCL nr. 104 din 2019 modificată prin HCL 523 / 2019 privind actualizarea Regulamentului – Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din municipiul Baia Mare :
- - - 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 5 % pentru vizitatori

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regim de înălțime maxim :

S(D) + P + 1(M)

RH maxim = 9 m la cornișă

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- se recomandă o arhitectură modernă echilibrată:
- - - forme rectangulare, terase acoperite și descoperite, logii, balcoane
- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se recomandă ca acoperișurile să fie de tip șarpantă în două sau patru ape; înclinația pantelor va fi în concordanță cu materialul de învelitoare utilizat; se admite abordarea unui acoperiș într-o apă în cazul unei locuințe de dimensiuni reduse, cu o lățime a corpului clădirii de maximum 8 m (coama acoperișului fiind la maximum 4 m față de planșeul peste ultimul etaj);
- recomandări pentru materiale de finisaj:
- - - soclu: placaj piatră naturală fățuită montată fără rosturi
- - - pereți: tencuieli compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm
- - - pereți cu finisaj lemn (exemplu: pin termotratat);
- - - învelitori; tablă fățuită / țiglă de tablă / țiglă ceramică – aspect mat; policarbonat pentru terase
- - - 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, cromatic și estetic 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 culori 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

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- 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 șanțul din partea nordică a zonei studiate: acest șanț are tronsoane funcționale în prezent (la vest și est de zona studiată precum și tronsoane colmatate (în dreptul zonei studiate și la est de aceasta); se impune refacerea tronsonului colmatat pe baza înțelegerii dintre vecinii de pe ambele laturi – pe baza datelor cadastrale (în Memoriu general este descrisă situația existentă și modul de soluționare)
- 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

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 :
 - - rol de umbră
 - - rol decorativ
 - - rol de delimitare a aleii de acces din strada Codrului la amplasamentul construcției
 - - rol de protecție pentru a asigura confortul în spațiul privat al locuirii
 - - rol de protecție față de strada propusă N – la data înființării acesteia

Spații verzi și grad de ocupare pe parcelă:

Grad de ocupare: 50 %

Spații verzi: 50 %.

Art. 14. Împrejmuiri

- Poarta spre strada Codrului, va avea înălțimea medie a porților practicate în zonă (cca 1.80 m);
- 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 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului

35 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

1.05 mp Adc / mp teren pentru 3 niveluri

0.7 mp Adc / mp teren pentru 2 niveluri

Șef proiect,

Arhitect

Strebela Lavinia

