

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



REGULAMENT

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN UTR L1
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU
CUPLAT**

Baia Mare str. Plaiului nr.13 Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures

Tel: 0745.925.045

E-mail: ambient.mm@gmail.com

Beneficiarul lucrării:

Numar proiect : 1662/2020

Data elaborarii. 2020

**U.T.R. : L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU IZOLAT SI
CUPLAT**

- a) Tipologia locuintelor existente in proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe gospodaresti .
- b) În prezent se remarcă existenta caselor traditionale care respectă principiile generale ale casei , însa dupa 1950 si mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influente urbane. .

[Type text]

- c) Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă.
- d) Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe există peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
- e) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.
Restricții impuse :
- f) Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.,
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - serviză masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări

orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

- parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **400 mp** si un front de **12 m** cu acces de minim **4,0 m**.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.
- parcelarea maxima posibila este destinata pentru 2 locuinte individuale (lot nr. 1 si nr. 10) si 4 locuinte cuplate (lot nr. 2-3-4-5-6-7-8-9) .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul de la strada Plaiului la o distanta de minim **12 metri**.
- Cladirile se vor alinia fata de calea de acces propusa la o distanta de **2,5 m** (parcela nr 1 situata la strada Plaiului) si **5 m** ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri** cu conditia ca distanta pana la urmatoarea cladire sa fie **15 m** .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distante de **15 metri** sau se pot cupla prin alipire dar sa nu depaseasca suprafata de **225 mp** cu laturi maxime de **15 m** .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate .

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile in interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;

[Type text]

- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : **D+P+E(m)**

Se considera inaltimea unui nivel conventional de **3 m**.

Inaltimea maxima admisa la cornisă : **10 m** se va calcula de la fatada din aval unde inaltimea demisolului este mai mare .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 .

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
 - Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate ;
 - se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
 - se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica , tigla de beton sau tigla metalica de culoare caramiziu , maro sau gri inchis/negru .
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn , sticla sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
 - ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu bariera termica alb sau imitatie lemn ;
 - paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.
 - Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor cf regulamentului ;
 - In cazul acoperisurilor cu sarpanta atat panta cat si materialul invelitorii va fi unitara la toate obiectivele propuse . Daca este adoptata varianta de acoperis in patru pante sau doua pante cu apele nord-sud sau est-vest sau o singura panta – atunci toate obiectivele cu sarpanta vor avea aceeasi tratare .
 - unghiul minim pentru construcțiile cu sarpanta va fi de 30 grade .
- Structura, inchiderile si finisajele :
- Structura va fi din materiale durabile :beton , beton armat , metal sau lemn tratat ;
 - Inchiderile perimetrare se vor efectua din materiale durabile si anume :

[Type text]

- zidarie de caramida , BCA , beton ;
 - panouri mari de lemn ;
 - pereti cortina ;
 - fatade ventilate - placate cu aluminiu compozit sau gresii ;
- Conditia de satisfacere a cerintelor obligatorii din punct de vedere termic ;
- Finisajele exterioare :
 - Tencuieli decorative siliconice ;
 - Zugraveli colorate conform codurilor ce culoare anexate cu proportia :
 - de alb dominant peste 50% ;
 - pastelat maxim 25 % ;
 - accente maxim 10 %
 - Tamplariile vor fi din :
 - Lemn stratificat tratat natur ;
 - Profile aluminiu cu bariera termica , PVC armat – alb , gri deschis , imitatie lemn sau colorat pastelat ;
 - Geamurile vor fi stratificate cu posibilitati de protectie UV etc – intezise oglindirile ;
 - Invelitori :
 - Tip terasa necirculabila ;
 - Terasa circulabila ;
 - Terasa inierbate ;
 - Tip sarpanta cu 1-2-3-4 ape ;

Materiale :

 - Tigla ceramica ;
 - Tigle de beton ;
 - Tigle metalice ;
 - Tabla faltuite ;
 - Sindrile bituminoase ;

Culori :

 - ceramica – natur sau apropiat ;
 - beton – siena naturala – umbra arsa ;
 - metalice – gri deschis – gri inchis ;
 - Sindrile bituminoase – siena naturala – umbra arsa – rosu englez ;

In cazul adoptarii variantei de sarpanta cu acoperis terasa sau cu acoperis tip sarpanta (1-2-3-4 pante) la primul obiectiv autorizat atunci solutia adoptata va fi obligatorie la toate obiectivele .

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice existente in zona .
- noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin rigole transversale fata de calea de acces propusa spre bazine de retentie ape pluviale dispuse la fiecare platforma de parcela .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- Deseurile menajere se colecteaza in tomberoane ecologice cu preselectare pe tipuri de deseu : metal , plastic , hartie/carton , sticla , menajer . Tomberoanele vor fi amplasate la fiecare parcela ;

[Type text]

- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din incinte vor fi plantate
- se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile vor fi spre strada Plaiului de maxim **2,00** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu ;
- imprejmuirile perimetrare zonei studiate pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime ;
- intre parcelele din interiorul zonei studiate sunt admise imprejmuiri laterale doar din gard viu de inaltime medie – maxim 1,5 m ;
- sunt interzise imprejmuiri spre calea de acces pentru a asigura posibilitatea de virare-intoarcere au autoturismelor sau a autovehicolelor in caz de necesitate sau aflate accidental sau sporadic in zona ;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = **35%**,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = **1**

Sef proiect :

Intocmit :

