

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



Str. N.Iorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail. ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

REGULAMENT

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE**

Baia Mare str. Victoriei nr. 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 : 1692/2021

Data elaborarii. 2021

U.T.R. : L3u – REZIDENTIAL : SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

- a) Tipologia locuințelor existente în proximitatea zonei studiate este caracteristică zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, înălțime mică (P , p+E(m)) și anexe gospodărești .
- b) Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn cu țiglă sau alte materiale actuale (tabla , sindrila bituminoasă).
- c) Elevația constă cel mai adesea din parter, parter și un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa.
- d) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă.
Restricții impuse :
- e) 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 colective (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
- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă **fără** studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- Se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

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 - servire 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.
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; - anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida 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 acces de minim **5,0 m**.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct de minim **4,0 m** latime .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul existent la o distanta de minim **5 metri** – fata de aliniamentul propus la **3 m** .

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

- cladirile care vor fi dispuse izolat 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 putin de **3,00 metri** pastrand distanta de minim 6 m in cazul in care ambele obiective se incadreaza in categoria gradului de rezistenta la foc I-II . Pentru alte grade de rezistenta foc distanta va fi impusa de normativul P118/99 .
- cladirile care vor fi dispuse pe limita de proprietate dintre proprietarii initiatori ai P.U.Z. se vor retrage fata de limitele laterale ramase ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai putin de **3,00 metri** .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **5.0 metri**;

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

- cladirile vor respecta intre cladiri distante egale cu jumatate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai putin de **6 metri** sau se pot cupla prin alipire - daca respecta cerintele ARTICOLULUI 1 – UTILIZARI ADMISE .

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 .
- pentru realizarea largirii gabaritului strazii nr.3 se dispune amenajarea a 2 m din proprietatea fiecarui investitor pe intreaga lungime cu destinatia de drum public – conform cu PLANSA U3 – CIRCULATIA TERENURILOR .

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- 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**

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Inaltimea maxima admisa la cornisă : 10 m

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință III (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari de +30 față de cota de referință aeroport 169,25m , respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință IV(aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari de +45 față de cota de referință aeroport 169,25m , respectiv cota de referință aerodrom 183,65m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare architectural , cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 ;
- 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 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 de culoare 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 anexa, cât și pentru celelalte elemente.

- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor cf regulamentului ;
- În cazul adoptării soluției de acoperis sarpanta unghiul va fi cuprins între 15 și 37 grade.
- Se accepta adoptarea teraselor (ne)circulabile sau inierbate .

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice existente in zona .
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida și dirijarea apelor prin santuri spre sant .
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între put forat apa și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodării particulare se colectează in tomberoane ecologice;
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa și sa fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versanților.
- se va asigura un procent de **30%** de spațiu verde aferent suprafeței studiate .

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile nu sunt obligatorii dar daca se vor executa se vor realiza astfel :
- spre strada de maxim **1,50** m înaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu ;
- imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace și de maxim **2,00** m înaltime .

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 = **1,05**

Urbanist :

Intocmit :

Arh. (

c.arh.

