

PROIECT NR 611 / 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent elaborării documentației :

Elaborare Plan urbanistic zonal

*“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ”
în Baia Mare, alea Plaiului nr. F.N.*

Se propune :

- atribuirea subzonei UTR L2b – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI
pentru suprafața de 726 mp propusă a fi introdusă în intravilan
(412+320+100=832 832-106=726mp)
- menținerea subzonei V1a – parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri 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 pe perioada de valabilitate a prezentului PUZ / 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 alea Plaiului, la terenul învecinat din extravilan*

REGLEMENTĂRI PENTRU L2b

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- LOCUIŢELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI

locuințe individuale, cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți, cu încadrarea STRICTĂ în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ;

- clădiri anexe cu funcțiune de depozitare pentru funcțiunea de locuire sau de hobby
- amenajări pentru recreere, mobilier de grădină, pergola, teren pentru jocuri, piscine

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 cu 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.

Zona propusă pentru funcțiunea de locuit L2b, este alcătuită din 3 parcele de teren:

- Parcela de 412 m cu adâncimea mai mică decât lățimea
- Parcela de 320 mp cu adâncimea mai mare decât lățimea
- Parcela de 100 mp lățimea de 5.1m și adâncimea de 19.6 m, parcelată inițial în scopul utilizării ca acces la terenul adiacent situat în extravilan

În cazul în care locuința propusă nu va avea condiții de amplasare pe una din parcelele existente (cu respectarea retragerilor față de limitele laterale și cea posterioară), se va proceda la alipirea celor două parcele.

Accesul la parcele se va asigura din:

- drum public direct
- servitute de trecere legal constituită cu o lățime minimă de 5 m pentru maximum 2 parcele
- drum privat (deținut în proprietate privată sau în cote indivize ale utilizatorilor) sau drum public de tip fundătură, cu o lățime de minimum 8.0 m

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- **clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 4 m față de alea Plaiului propusă pentru lărgire și modernizare cu un profil transversal de 7 m; rezultă o retragere față de limita cadastrală dinspre alee, de 5 m**

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

Retragerile propuse în acest articol se referă, după caz, la:

- fiecare parcelă în parte în cazul amplasării pe parcele separate (casă și anexă) – ceea ce corespunde unor clădiri cu suprafață construită redusă (64 mp și 82 mp)
- parcela rezultată din alipirea celor două parcele de 412 mp și 320 mp

Retrageri propuse pentru parcela rezultată din alipire:

- 2 m față de limita laterală nordică pentru H_{maxim} la cornișă = 4 m (3 m pentru $H_{maxim}=7$ m la cornișă)
- 3 m față de limita laterală estică (această limită este considerată laterală față de calea de acces cu terenul din extravilan)
- 6.50 m față de limita laterală sudică întrucât în aceasă zonă, subzone L2b este adiacentă cu subzone V1a

Retrageri propuse pentru parcelele existente:

- aceleași ca în cazul precedent
- se adaugă retragerea față de limitele laterale față de limita comună: 2 m – conform Codului civil
- pentru parcela din nord care are limită posterioară, se stabilește o retragere de 3 m

Aliniere garduri :

- pe limita de proprietate pe limita de proprietate nordică, estică și sudică
- la 3.5 m de axul aleii Plaiului
- față de alea Plaiului la minimum 9 m de axul aleii în dreptul platformei de întoarcere / staționare vehicule utilitare, pe o lungime de minimum 6 m

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 de folosință publică - direct

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe alea carosabilă;
- 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 S_u maxim = 40 mp
- - - 1.5 locuri pentru S_u maxim = 80 mp
- - - 2 locuri pentru S_u 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 H_{maxim} la cornișă de 7 m*

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- *se recomandă o arhitectură modernă echilibrată;*
- *clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; acoperișurile vor fi de tip șarpantă în două sau patru ape; înclinația pantelor se va încadra între 33 și 45 grade;*
- *recomandări pentru materiale de finisaj:*
 - - *soclu: placaj piatră naturală fâșuită montată fără rosturi*
 - - *pereți: tencuieli compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm (compoziție chimică; tencuială siliconică); pereți cu finisaj lemn (pin termotratat);*
 - - *învelitori; tablă fâșuită / țiglă de tablă – aspect mat; polycarbonat pentru terase, piscine*
 - - *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 sau din metal*
 - - *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 culor 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

- *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.*
 - - - *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*

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 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+I, S(D)+P+I(M)

REGLEMENTĂRI PENTRU VIa

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 noi 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

Strebeli Lavinia

