

PROIECT
nr. 17/2016

PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE PARTIALA DIN PADURI SI PLANTATII
FORESTIERE DE PROTECTIE A VERSANTILOR ,
IN ZONA DE LOCUINTE
Str. Soarelui nr.9B, nr. 11B si nr.11A

FAZA: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ

Beneficiar:
Municipiul Baia Mare

Initiator
Dragan Doru Mircea
Baia Mare

PROIECTANT
Sc proiect MGH srl
Baia Mare

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ - MODIFICARE PARTIALA DIN PADURI SI PLANTATII FORESTIERE DE PROTECTIE A VERSANTILOR , IN ZONA DE LOCUINTE – str. Soarelui, este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda si tema de proiectare din partea initiatorului
- Certificatul de urbanism nr. 141/13.02.2017
- Avizul de oportunitate
- Legea nr. 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- Legea Nr. 50/1991 - republicata - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Codul Civil;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului - modificată;
- Legea Nr. 82/1998 - privind aprobarea OG Nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire pentru orice categorie de teren aflat in limitele terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren precum și pe ponderea acestora evidentiate în plansa A2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE. Pe baza acestei zonificări în corelare cu reglementările planului urbanistic general aflat în etapa de aprobare, s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a clădirilor ce se vor realiza.

L3b - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM D+P+1

Subzona se compune din urmatoarea unitate de referinta,

- **L 3b** - locuințe individuale cu maxim D+P+1;

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim D+P+1, în regim de construire izolat;
- în functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii D+P+1 terasate cu nivele retrase.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200** mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.

Restricții:

Tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia.

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații.

Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă.

Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului.

Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel.

În terenul de fundare se vor amenaja suprafețe retaluzate și înierbate pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații.

În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în văi naturale.

Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupa repede.

Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.

Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților „umplerea” ravenelor existente pe taluz.

Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albie amenajate.

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizari:

- 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;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (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;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare 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;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- parcela are suprafața minimă de **600 mp.** și un front la stradă de minim **15.0 m.**;

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere cu lățimea de minim **4.0 m.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament după cum urmează

- min 5,0 m față de aliniament la prelungirea str. Soarelui

- garajele se pot amplasa pe aliniament cu condiția încadrării porții de acces în ansamblul împrejuririi spre stradă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- min 5,00m față de limita de nord a fiecărei parcele
- min 2,00m față de limitele laterale

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

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de 6,0 metri;
- la amplasarea constructiilor se vor respecta distantele de siguranta prevazute de Normativul de siguranta la foc a constructiilor P – 118 (tabel 2.2.2.)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă 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.
- drumul de acces va fi prevazut cu supralargire pentru manevre de intoarcere - în cazul fundăturilor.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite NUMAI IN INTERIORUL PARCELEI, deci in afara circulatiilor publice.
- in dreptul acceselor pe parcele se pot amenaja platforme de parcare cu dimensiunile minime de 6,00m x 3,00m in afara partii carosabile, de-alungul drumului public, platforme ce vor fi folosite si ca supralargiri de depasire.
 - locuinte **- 3 locuri de parcare/gospodărie**
 - functiuni comerciale si servicii profesionale care nu depasesc suprafata de 200 mp.
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafată desfășurată.**

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis: 10,0 m
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornisei

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- la învelitoarea acoperisului se recomandă folosirea țiglei in culori naturale
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului, invelitorilor tip "ondulin" si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- extinderea retelei electrice precum si noile bransamente pentru alimentare cu energie electrica si telefonie vor fi realizate subteran;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50** mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- suprafetele de teren din afara zonelor edificabile se vor trata ca spatii verzi plantate cu cel putin un arbore la fiecare 50 mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

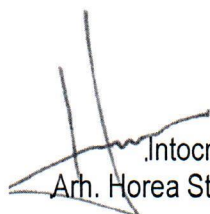
- imprejmurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de **0.30** si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri.
- garajele amplasate pe aliniament se vor incadra in ansamblul imprejmuirii spre strada.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 35%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 0.8 mp.ADC/mp.teren**


Intocmit,
Arh. Horea Stoia



