

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea lucrării: PUZ - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+ER
Inițiator: LITAN IMOB SRL
Proiectantul general: STUDIO Z-2005 srl
Data elaborării : dec. 2020

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent « PLANULUI URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE COLECTIVE » este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda și tema de proiectare din partea inițiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului;

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire pentru orice categorie de teren aflat în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor face pe terenul intravilan studiat, teren cu suprafață de 1296 mp. Înscris în C.F.nr 119979 Baia Mare sub. nr. Cad.119979.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejare patrimoniului natural și construit.

Integritatea mediului

Prin natura funcțiunilor permise nu rezultă ape tehnologice, ci doar ape uzate menajere ce se vor evacua în rețeaua de canalizare din zona.

Apele pluviale colectate de pe platformele interioare, drumurile de acces din incinta precum și apele pluviale colectate de pe acoperisuri se vor decarca în rețele de canalizare în incinta și apoi se vor deversa în canalizarea din zona.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect sunt prevăzute o serie de măsuri ce se vor detalia în fazele de proiectare ulterioare (D.T.A.C. și PTh) :

realizarea de rețele interioare de rigole pluviale.

realizarea unui separator de hidrocarburi pentru parcare.

realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zona spațiilor verzi.

Se poate trage concluzia că din punct de vedere al factorului de mediu SOL activitatea de locuire din zona studiată nu va reprezenta o sursă de poluare.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol prevenind astfel contaminarea apelor subterane.

În fazele următoare de proiectare (DTAC și PTh) precum și în execuție se vor lua obligatoriu măsuri pentru excluderea oricărei posibilități de poluare accidentală ori rezultată din procese tehnologice desfășurate în perioada de exploatare a obiectivelor ce ar putea avea impact semnificativ asupra calității subsolului și a pânzei freatice.

Activitățile permise fiind de tip locuire, sursele de poluare a aerului sunt datorate în principal traficului auto la nivelul strazilor adiacente. Având în vedere acest fapt prin proiect s-au luat o serie de măsuri după cum urmează :

Retragerea construcțiilor de la limitele de proprietate

Realizarea acceselor interioare și zona verde din incinta se face cu plantatii de arbuști ornamentali pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană.

Protejarea patrimoniului natural și construit.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999, unde nu este posibil se prevăd măsuri compensatorii.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Zona studiată nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, deci nu se impun măsuri speciale cu privire la siguranța construcțiilor.

Elaborarea prezentei documentații este determinată de intenția de a refuncționaliza un primetru destinat inițial pentru amenajări sportive din zonele rezidențiale (PUG 1999), apoi locuirii individuale (PUD 2002, modificat 2003) în acord cu tendința de dezvoltare zonală.

Prezenta documentatie corelată cu prevederile PUG aflat în faza de avizare și cu planurile urbanistice zonale aprobate anterior creeaza premisele finalizării dezvoltării unei zone de locuinte colective medii.

Modelarea zonala propusa creeaza premise pentru protectia mediului înțeles ca fiind de tip urban, cu conditia respectarii prevederilor privitoare la sistemele de colectare si evacuare a apelor menajere si pluviale, la colectarea si evacuarea deseurilor, precum si la factorii de stres ambiental cum ar fi noxe si zgomot din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor RLU asigura corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

- **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.**

- Orientarea fata de punctele cardinale.**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

- Se recomandă asigurarea pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament.**

- Retragerea minimă față de aliniament = 8 m

- Aliniament în cazul de față se consideră porțiunea de alee de circulație publică cu care se învecinează parcela studiată pe latura de vest.

- Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.**

- Față de limita de proprietate de pe latura NORD**

- Clădirile se amplasează la o distanță de min. 3,00m

- Față de limita de proprietate de pe latura VEST**

- Clădirile P+2. se amplasează la o distanță de min. 8,00 m în porțiunea în care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2. Etajul al treilea se va retrage la min. 10m pe porțiunea pe care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2.

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.8,00m față de limita de proprietate și alee(aliniament)

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m restul laturii de vest.

- Față de limita de proprietate de pe latura EST**

- Clădirile se amplasează la o distanță de min. 4,00m

- Față de limita de proprietate de pe latura SUD**

- Clădirile se amplasează la o distanță de min. 5,00m

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu media înălțimilor clădirilor. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- Valori maxime pentru POT, CUT.**

- POT maxim = 30 %

- CUT maxim = 1,2

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, (auto, pietonale), a parcarilor.**

Accese carosabile

Accesul la obiectivele din zona studiată se face pe drumul public betonat ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces de la un drum public, accesul având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospeciilor de intervenție.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare (trotuare, rampe de acces, conform normativelor și reglementărilor specifice în vigoare)

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcțiile noi, este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

- se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019, după cum urmează:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.
- parcajele, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind îngropate.

Autorizația de construire va preciza amplasamentul platformelor 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.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

- pentru a fi construibilă, suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de 1000 mp.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp;

Împrejmuiri

- Împrejmuirea este existentă, executată conf. AC 418/2019. și se păstrează.

Este posibil ca pe latura nordică a zonei studiate să se execute un gard opac din zidărie decorativă cu înălțimea egală cu a gardului de pe latura vestică.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Prezenta documentație se referă la o singură subunitate funcțională și anume :

L - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

prescripțiile pentru zona funcțională:

L5a - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+ER

Utilizări admise

- construcții de locuințe colective.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol ;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport, adăpost pentru biciclete) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor = 12,30 m la cornișă de la cota 0,00.

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- se vor respecta 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 și H.C.L. nr. 305/2020.

V. Unități teritoriale de referință

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG Baia Mare.
În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință:
L5a - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+ER



INTOCMIT,



Coord. RUR
Arh. //

BAIA MARE
ian. 2021