

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 precolectare 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 strada 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 fata de aliniament la prelungirea str. Soarelui
- garajele se pot amplasa pe aliniament cu condiția încadrării porții de acces în ansamblul împrejuririi spre strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

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

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

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi de 6,0 metri;
- la amplasarea constructiilor se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P – 118 (tabel 2.2.2.)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- drumul de acces va fi prevăzut cu supralargire pentru manevre de întoarcere - în cazul fundăturilor.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite NUMAI ÎN INTERIORUL PARCELEI, deci în afara circulațiilor publice.
- în dreptul acceselor pe parcele se pot amenaja platforme de parcare cu dimensiunile minime de 6,00m x 3,00m în afara părții carosabile, de-a lungul drumului public, platforme ce vor fi folosite și ca supralargiri de depasire.
 - locuințe **- 3 locuri de parcare/gospodărie**
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, învelitorilor tip "ondulin" și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50** mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- suprafețele de teren din afara zonelor edificabile se vor trata ca spații verzi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 50 mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

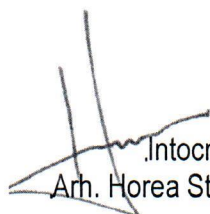
- imprejmirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de **0.30** si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri.
- garajele amplasate pe aliniament se vor incadra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



