

**PROIECT**  
nr. 19/2016

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINTE**  
**INDIVIDUALE D+P+1 (D+P+M)**  
Str. Valea Borcutului, Baia Mare

**FAZA: P.U.Z.**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PUZ**

Inițiator:  
**OLAJOS CLARA EMA**  
Baia Mare jud. Maramures

Beneficiar:  
**Municipiul Baia Mare,**

**PROIECTANT**  
Sc proiect MGH srl  
Baia Mare

## I. Dispoziții generale

### 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent "P U Z - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE D+P+1 (D+P+M)" 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.

### 2. Baza legală a elaborării

- Comanda și tema de proiectare din partea initiatorului
- Certificatul de urbanism
- 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 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.

Zonificarea funcțională 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.

Funcțiunea terenului parcelei de 223mp din intravilan ramane neschimbata: V7 paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor.

## L - ZONA DE LOCUIT

### L1c - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM D+P+1, sau D+P+M

Subzona se compune din urmatoarea unitate de referinta, suprafata de 3096 mp

- L 1c - locuințe individuale cu maxim D+P+1 sau D+P+M

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim D+P+1, sau D+P+mansarda, în regim de construire izolat sau cuplat
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate cu nivele retrase.
- parcelarea terenului cuprins în intravilan.

#### REGULI CU PRIVIRE LA PARCELARE

- parcela constructibilă va avea suprafața minimă de 700 mp.
- toate parcelele constructibile rezultate în urma dezmembrării, vor avea acces la str. Valea Borcutului printr-o cale de acces de folosință comună.
- pentru amplasarea rețelelor se va folosi parcela destinată cii de acces de folosință comună.

## **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;

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 albiile 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**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, 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;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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;
- orice 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 **700 mp**.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere cu lățimea de minim **3.0 m**.

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor retrage de la aliniament după cum urmează
  - 12.75m fata de aliniament la str. Valea Borcutului
- 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**

- jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00m față de limitele de proprietate.
- Minim 5,00 m fata de limita posterioara de proprietate.

Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6,0 metri;
- extinderea clădirilor existente este permisă numai în condițiile respectării distanței de 6,00 m între clădiri
- la amplasarea construcțiilor 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 actuala are asigurat acces din drum public (str. Valea Borcutului)
- orice parcela rezultata în urma dezmembrării terenului este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Aleea de acces carosabilă va fi prevăzută cu supralărgiri de depășire (dacă deservește mai mult de două unități de locuit și platformă de întoarcere la capăt..

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- locurile de parcare și garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor în conformitate cu ANEXA NR.1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL NR. 391/2017.
- staționarea 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-alungul drumului public, platforme ce vor fi folosite și ca supralărgiri de depășire.
  - locuințe - 2 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 MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

- nivelul maxim de înălțime admis: +6,0 m la aticul etajului 1, sau +4,00m la streșina mansardei.
- se admite placa parterului la maxim 1,2 m de sol în zonele cu risc de inundare din cauza torenților și al pâraielor;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei.
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei de argilă arsă, în culori naturale
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, învelitorilor tip "ondulin" și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se va respecta Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 374/2015 REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȘADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente 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 fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu câte 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 ai 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**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de **0.30m** și o parte transparentă sau opacă decorativă ;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.20** metri.
- garajele amplasate pe limita de proprietate dinspre drumul comun de acces se vor încadra în ansamblul împrejuririi.

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

- **POT maxim = 40%**

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

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



 Intocmit,  
Arh. Horea Stoia