

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax: 0362 / 804602; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 571 / 2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

Planului urbanistic zonal

"Introducere în intravilan și parcelare pentru LOCUINȚE INDIVIDUALE pe strada Independenței f. nr., Baia Mare"

Zona studiată este situată în extremitatea vestică a municipiului Baia Mare, adiacentă arterei principale de circulație pe direcția Satu Mare (DN 1c).

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 349 din 1999, din totalul suprafeței studiate în PUZ - de 13642 mp, suprafața de 2168 mp este situată în intravilan și suprafața de 11474 mp este situată în extravilan.

UTR aferent PUG Baia Mare

- în vecinătatea de intravilan :

L2b – Subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1

UTR propus prin prezentul PUZ (pe suprafața studiată de 1.51 ha) :

L2b1 – zonă de locuințe individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă de Dpartțial+P+1E – în baza investigațiilor suplimentare geotehnice pe soluția proiectată faza DTAC

Caracterul zonei :

Zona studiată este situată pe frontul nordic al DN 1c, în continuarea vestică a limitei intravilanului, de-a lungul DN 1c.

În zona înconjurătoare au fost edificate funcțiuni mixte: locuințe individuale, servicii, comerț, depozitare, producție nepoluantă.

Urmare solicitării de certificate de urbanism pentru construire de locuințe pe frontul nordic al DN 1c, în continuarea vestică a limitei de intravilan, se propune extinderea zonei existente de locuit, menținându-se caracterul de zonă mixtă, cu dezvoltarea funcțiunii de locuit pe partea dreaptă a Dn 1c (în sens de ieșire din localitate) și a funcțiunii de servicii, depozitare, comerț – pe partea stângă a drumului.

- Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților care pot fi activate dacă se propun clădiri de dimensiuni mai mari decât 15 x 15 mp și din materiale grele
- Solicitanții de certificate de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor din studiile geotehnice realizate la faza de obținere a autorizației de construire

Pe termen imediat, există o solicitare de construire locuință D parțial +P+1 etaj, pe parcela inițiatorului Muntean Ioana Florina. Această construcție se va realiza cu respectarea condițiilor din Studiul geotehnic anexat documentației PUZ.

Zona L2b1

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii zonei:

- locuințe individuale, cu regim izolat de construire, având înălțimea maximă de
- **Dparțial+P+1etaj**
- clădiri anexe cu funcțiunea de depozitare, garaj, piscină, spații deschise și acoperite (umbrar)
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi
- se admit funcțiuni complementare ca :
- - - servicii profesionale și comerciale cu condiția ca suprafața acestora să aibă **maximum 70 % din suprafața parterului clădirii** (pentru a permite și realizarea unui hol și a unei case de scară pentru locuința de la etaj, să nu genereze transporturi grele; se va considera că aceste funcțiuni au o arie de deservire de 250 m; se recomandă dispunerea acestor funcțiuni, în vecinătatea unei intersecții de străzi (intersecție stradă publică cu stradă privată);

Panta terenului având 14.20 – 14.40 %,

în etapa de elaborare a proiectelor tehnice, pentru fiecare clădire se vor face **investigații geotehnice suplimentare față de studiul geotehnic anexat PUZ și se va relua calculul de stabilitate pe situația proiectată.**

Studiul geotehnic la faza proiectului tehnic, va prezenta concluzii cu privire la:

- ---- stabilitatea terenului de amplasament
- ---- stabilitatea terenurilor învecinate – în relație cu terenul de amplasament – **dacă** geologul recomandă și analiza acestora
- ---- lucrările curente sau speciale necesare pentru consolidare
- ---- lungimea maximă a laturilor în plan, față de recomandarea de latură maximă de 15 m (din PUG aprobat – L2b)
- ---- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor, față de recomandarea ca raportul să fie cât mai apropiat de 1.0 (din PUG aprobat – L2b)
- ---- suprafața maximă mineralizată propusă în incinta imobilului; conform prezentului RLU, se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile (mineralizate), sub 35 %
- ---- zonele necesare a fi plantate cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului

Proiectantul de structură va prevedea verificarea studiului geotehnic la cerința Af, inclusiv a documentației, acolo unde consideră că este cazul.

Art. 2. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - o Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 140 mp suprafață construită la parter, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - o Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (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;

- Creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- Depozitare en gros
- Depozități 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.

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 750 mp
- un front la stradă sau latura scurtă a lotului propus, de **minimum** 15 m (se recomandă front la stradă sau latura scurtă a lotului 19 – 20 m)
- are acces din:
 - drum public, în mod direct
 - alee carosabilă (utilizată și pietonal) cu o lățime minimă de 6 m - pe teren proprietate privată (în proprietate comună a loturilor deservite) și platformă de întoarcere la capăt
 - servitute de acces : se admite acces carosabil prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 m lățime și o lungime maximă de 25 m; la lungimi mai mari, se vor amenaja lărgiri în dreptul intrărilor pe loturi și platforme de întoarcere la capăt;

Parcelarea terenurilor :

Parcela minimă are suprafața de 750 m. Parcela maximă care face parte din acest ansamblu, are o suprafață de 5174 mp (rezultată din trei parcele adiacente).

Pentru una clădire, dimensiunile maxime recomandate sunt 15 m x 15 m = 225 mp, în cazul în care investigația geotehnică suplimentară – nu prevede lungimi ale laturilor, sub aceste dimensiuni.

Grad de ocupare 35 %.

Spații verzi 65 %.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile se vor alinia la minimum 4 m față de străzi publice, străzi private
- clădirile se vor alinia la minimum 22 m față de limita exterioară a zonei de siguranță a DN; zona de siguranță este de 3 m, începând de la limita exterioară a șanțului de scurgere a apelor pluviale (pentru zona situată în afara indicatorului rutier al localității)
- clădirile anexă (garaj) pot fi amplasate în aliniament (în afara celor dinspre DN), cu condiția să nu depășească în înălțime, 2.20 m și să nu aibă o lungime mai mare de 6 m; porțile garajelor aliniate la stradă, se vor deschide în plan vertical;
- în zona extremității aleilor de tip fundătură (față de platforma de întoarcere), alinierea clădirilor se admite la 3 m în loc de 4 m
- în cazul lotului cu o suprafață de 3354 mp cu nr. cad. 120301, alinierea față de strada N1, va fi la o distanță de 4 m, ceea ce conduce la o retragere cu o distanță de 7.8 – 8.7

m față de limita de proprietate estică, în conformitate cu prevederile Planșei de Reglementări urbanistice – zonificare nr. 3a

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m; pe loturile dinspre DN 1c – cu suprafețe de maximum 800 mp, distanța față de una din limitele laterale – la alegere, poate fi redusă la 2 m (pentru că suprafața de edificabil este redusă considerabil datorită reglementărilor de distanță față de DN 1c – retragere cu 22 m față de zona de siguranță)
- la loturi de 750 – 800 mp, în cazul optării pentru forme poligonale sau pe traseu circular, a clădirii, se admite amplasarea față de limita laterală de proprietate, la distanța de 2 m, pe o lungime maximă de 4 m (în dreptul evazării construcției); în cazul parcelei de 769 mp – această reglementare se referă la limita laterală vestică; în concluzie, față de limita laterală vestică, se admite amplasarea la 2 m pe o distanță maximă de 4 m lungime, în dreptul evazării construcției, în cazul optării pentru o formă poligonală sau circulară a clădirii de locuit ;
- în cazul lotului de 3354 mp cu nr. cad. 120301, alinierea construcțiilor față de limita nordică (considerată adiacentă străzii A propusă pentru extindere), va fi de 10.8 m – 11.7 m, conform Planșei de Reglementări urbanistice; extinderea străzii se va realiza numai prin corelare cu un viitor plan urbanistic zonal în care se prevede extinderea străzii; păstrarea terenului aferent extinderii străzii precum și cel aferent fâșiei de 4 m lățime (necesară alinierii clădirii), este obligatorie, conform prezentului RLU
- retragerea față de limita posterioară a parcelei, va fi de 5; având în vedere, orientarea unor parcele, concomitent față de o stradă și o alee de tip fundătură, se admite ca limita posterioară să fie considerată cea care nu contribuie la diminuarea laturii scurte a parcelei
- se acceptă amplasarea de clădiri anexe adiacente limitelor de proprietate – cu o înălțime maximă la coamă de 2.20 m (și cu o lungime de maximum 6 m), cu acordul autentificat al părților (conform Codului civil)

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (se va realiza pe baza concluziilor din studiul geotehnic la faza DTAC):

- pentru o clădire de tip locuință de sezon sau anexă cu o înălțime de maximum P+M (4 m la cornișă) și cu o suprafață de maximum 60 mp, distanța față de clădirea locuinței, va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m

Art. 8. Circulații și accese :

Accesele se vor realiza din :

- --- drum public, în mod direct
- --- alee carosabilă (utilizată și pietonal) cu o lățime minimă de 6 m - pe teren proprietate privată (în proprietate comună a loturilor deservite) și platformă de întoarcere la capăt
- --- servitute de acces : se admite acces carosabil prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 m lățime și o lungime maximă de 25 m; la lungimi mai mari, se vor amenaja largiri în dreptul intrărilor pe loturi și platforme de întoarcere la capăt

În vederea înființării de străzi locale, la data obținerii autorizației de construire pentru locuință, se va prezenta dovada înființării străzii, prin :

- servitute de trecere înscrisă în cartea funciară (cu nr. cadastral dezlipit sau cu înscrierea în CF a lățimii și lungimii străzii propuse)

- act vânzare – cumpărare în scopul deținerii în indiviziune, în cote stabilite între părți, a terenului aferent străzii private
- sau donarea terenului Statului Român – pentru a deveni domeniu public de interes local

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice
- numărul de locuri de parcare / staționare din interiorul parcelelor se va determina în funcție de mărimea suprafeței utile / construite a locuințelor propuse, cu respectarea Hotărârii aprobate de autoritatea locală

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Definiții :

Înălțimea convențională a unui nivel = 3 m

Înălțimea convențională a părții suprateerane a demisolului = 1.5 m

- Dparțial+P+1E, D+P+1E : maximum 7.5 m la cornișă
- Dparțial+P, D+P : maximum 4.5 m la cornișă

Înălțimea maximă recomandată este D parțial +P+1, cu 7.5 m la cornișă; demisolul va fi parțial, utilizând panta terenului și va avea exclusiv funcțiune de garaj, depozitare, piviniță;

În situația în care studiul geotehnic recomandă un demisol general și nu parțial – din considerente de stabilitate a terenului și a construcției, se va opta pentru soluția cu demisol general.

- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20m)

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente, se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile (tip terasă sau șarpantă)
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor
- tencuieli de culori deschise, luminoase; accente de nuanțe mai intense nu vor depăși 20 % din totalul suprafeței de tencuială
- placaje din piatră naturală sau artificială, cărămidă aparentă
- balustrade terase și balcoane :
- - - cu structură și panouri din lemn (aspect mat, natur sau nuanțat)
- - - cu structură și panouri din metal (1. fier forjat – natural sau nuanțat 2. țevă rotundă sau pătrată – tratament mat; se vor evita nuanțe stridente și nuanțe foarte închise)
- - - cu structură din lemn sau metal și panouri din material transparent (sticlă securizată, materiale acrilice - plexiglas transparent, opal, nuanțat)
- - - Se admit parapeți balcoane, terase cu porțiuni din perete plin finisat în concordanță cu pereții clădirii

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în rigola DN 1c
- se admite realizarea de instalații proprii de epurare a apelor uzate – până la data realizării extinderii rețelei municipale

În vederea asigurării posibilităților de traversare a rețelei de canalizare menajeră și pluvială (dinspre versant, înspre DN 1c), la data obținerii autorizației de construire pentru locuință, se va prezenta dovada proprietății asupra terenului necesar amplasării rețelelor, prin :

- servitute de trecere înscrisă în cartea funciară (cu nr. cadastral dezlipit sau cu înscrierea în CF a lățimii și lungimii terenului aferent trecerii rețelelor)
- act vânzare – cumpărare în scopul deținerii în indiviziune, în cote stabilite între părți, a terenului aferent trecerii rețelelor
- sau donarea terenului Statului Român – pentru a deveni domeniu public de interes local

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- gardurile spre stradă vor fi dublate cu gard viu în vederea protejării de traficul propus
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la maximum 100 mp
- se recomandă plantarea cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului
- zona verde va ocupa un procent de 65 %

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1.50 m și 1.80 m; se recomandă o parte opacă de maximum 50 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; se acceptă garduri din materiale fonoizolante - spre drumul național; se interzice amplasarea de garduri din plăci de beton;
- în cazurile în care declivitatea terenului impune construirea de pereți de sprijin pe limita de proprietate, aceștia se recomandă a fi placați cu piatră naturală;
- gardurile între vecini, vor avea înălțimi similare sau de maximum 2.20 m, cu aspect asemănător cu cele dinspre stradă; pe baza înțelegerii între vecini, se va adopta una din soluțiile prezentate, cu privire la:
 - --- prezența sau absența unui soclu opac
 - --- panouri de gard opace sau transparente
 - --- dublare cu gard viu sau fără dublare cu 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 pentru Dparțial+P = 0.3 și pentru înălțimi Dparțial+ P+1 = 0.5

În cazul în care studiul geotehnic recomandă un demisol sub toată clădirea, din considerente de a nu afecta stabilitatea clădirii și a terenului, CUT se va adapta:

CUT maxim pentru D+P = 0.4 și pentru înălțimi D+ P+1 = 0.6



Șef proiect,

