

*REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**aferent**ELABORĂRII Planului urbanistic zonal pentru**“Introducere teren în intravilan – construire locuințe individuale”
în Baia Mare, str. Grigore Ureche f. nr.**Poziția zonei față de intravilanul localității*

- la nord de intravilanul localității
- la 450 m nord de strada Victor Babeș
- zona are o formă generală care se înscrie într-un pătrat cu latura de cca 120 m, așezat pe direcția axelor de coordonate
- zona este tăiată oblic de limita intravilanului, în partea sudică a acesteia : o zonă îngustă adiacentă străzii Grigore Ureche, se află în intravilan

*Suprafața parcelelor inițiatorilor însumează 13241 mp.**Suprafața studiată în PUZ cuprinde și suprafețele:*

- 50.9 mp (rotunjită 51 mp) – aferentă unui tronson de vale care desparte parcela de 610 mp de cea de 2234 mp (valea are nr. topografic 4495)
- 328 mp – aferentă tronsonului de stradă Grigore Ureche (nr. topografic 4497)

Total suprafață studiată în PUZ : 13620 mp.

- Conform prevederilor Certificatului de urbanism eliberat pentru PUZ, funcțiunea statuată în zona de intravilan cuprinsă în PUZ, în baza autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă, este:

L1b – Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu P, P+mansardă,*cu următoarele condiționări cuprinse în RLU aferent PUG aprobat :*

- pe pante mai mari de 5 %, se solicită studiu geotehnic
- regim de construire izolat
- o greutate cât mai redusă a construcțiilor
- lungimea maximă a laturilor în plan nu va depăși 15 m
- raportul dintre dimensiunile laturilor va fi cât mai apropiat de 1
- dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15 m x 15 m (S=225 mp)
- înălțimea maximă recomandată va fi de parter și mansardă
- se va asigura POT de sub 20 %
- H maxim admisibil la cornișă – 4 m
- CUT maxim 0.3
- Front la stradă minimum 15 m
- Suprafața minimă a parcelei 1000 m

Unitate teritorială de referință propusă:

Subzona L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu S(D)+P+I(M) în baza investigațiilor suplimentare geotehnice

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise :

- locuințe individuale, cu regim izolat de construire
- clădiri anexe funcțiunii de locuire - depozitare, garaj, clădiri cu funcțiuni compatibile cu activitatea de locuire a unei familii : activități hobby, piscină în aer liber, piscină în clădire (uz propriu al familiei), spații exerciții fizice – întreținere (uz propriu), spații deschise și acoperite (umbrar)
- servicii profesionale și comerciale de dimensiuni reduse, înglobate în clădirea locuinței și care să ocupe o suprafață de maximum 70 % din suprafața parterului, să nu genereze transporturi grele, să aibă parcare necesară organizată pe parcela (deci în afara circulației publice), să aibă un program de funcționare care să nu se extindă în orele de liniște din zona de locuit; se va considera că aceste funcțiuni au o arie de deservire de 250 m; se recomandă dispunerea acestor funcțiuni, în vecinătatea străzii Grigore Ureche și nu în vecinătatea unei alei carosabile private

Panta terenului având valoarea medie de cca 17 %, în etapa de elaborare a proiectelor tehnice, pentru fiecare clădire se vor face investigații geotehnice suplimentare față de studiul geotehnic anexat PUZ, se va relua calculul de stabilitate pe situația proiectată și se va soluționa propunerea din proiect (cu privire la numărul de nivele, cotele acestora față de terenul natural, greutatea construcției, măsuri de consolidare sau stabilizare a terenului, după caz).

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 – L1b)
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor, față de recomandarea ca raportul să fie cât mai apropiat de de 1.0 (din PUG aprobat – L1b)
- suprafața maximă mineralizată propusă în incinta imobilului
- zonele necesare a fi plantate cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului

Art. 2. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc procentul de 70 % din suprafața parterului, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit și în cadrul orelor de liniște din zona de locuit, produc poluare;
 - Creșterea animalelor pentru producție și subzistență

- *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*
- *Orice lucrări de construcții care contravin celor admise*

SECȚIUNEA II – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Considerații generale:

Având în vedere suprafețele parcelelor inițiatorilor participanți la PUZ, parcela minimă are 610 mp și parcela maximă are 7831 mp.

În situația unei operații de dezlipire a unei noi parcele, suprafața minimă recomandată, este de 950 m.

Pentru una parcelă pe care se intenționează realizarea unei clădiri cu o amprentă maximă de 15 x 15 mp = 225 mp – și care reprezintă 20 % din teren, suprafața minimă a parcelei, este de 1125 mp.

Reglementare parcele :

În cazul configurării unei noi parcele prin dezlipire, parcela se consideră construibilă dacă :

- *are o suprafață minimă de 950 mp*
- *lungimea **minimă** a frontului la stradă a lotului propus, 18 m*
- *are acces din:*
 - *--- drum public, în mod direct*
 - *--- alee carosabilă (utilizată și pietonal) cu o lățime minimă de 4 m, cu alveole de depășire în dreptul acceselor în incinte (în cazul unei lungimi peste 40 m), cu 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 sub 40 m, inclusiv platformă de întoarcere la capăt; pentru lungimi care depășesc 40 m, se vor realiza supralărgiri în dreptul acceselor pe parcele*

Grad de ocupare 30 %.

Spații verzi 70 %.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament, față de alei carosabile, față de cursuri de ape:

- *retragerea minimă față de aliniament – conform alinierilor din zonă (minimum 3 m)*
- *2 m față de mal curs apă - regularizat*
- *5 m față de mal curs apă - neregularizat*

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

- *-- la o distanță minimă de 3 m*
- *-- orice derogare de la distanța minimă, se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic (cu respectarea Codului civil)*

- se vor respecta prevederile Raportului de expertiză geotehnică la faza PUZ:
- - - clădirile vor fi amplasate pe versant, DECALAT (nu în același profil transversal); se recomandă amplasarea acestora în zone cu înclinarea suprafeței terenului mai mică: având în vedere această reglementare, sunt eliminate cazurile în care, de ambele părți ale unei limite de proprietate cu traseu pe linia de cea mai mare pantă, să fie amplasate clădiri la distanțe reglementate de Codul civil (până la 2 m); prin prezentul RLU, se extinde această reglementare și pentru limitele de proprietate cu traseu în profil transversal pe pantă; aceste reglementări împiedică aglomerarea de corpuri de construcții;
- - - detalieri: este nevoie de o corelare între distanța față de limita de proprietate, în sensul stabilirii **DISTANȚEI DINTRE CONSTRUCȚIA EXISTENTĂ ȘI O CONSTRUCȚIE VIITOARE PE PARCELA ÎNVECINATĂ sau PE ACEEAȘI PARCELĂ**. Investigația geotehnică suplimentară va concluziona care este distanța optimă față de o construcție existentă (situată pe o parcelă învecinată sau pe aceeași parcelă);
- clădirile anexă, parter, cu suprafețe până la 60 mp, pot fi amplasate alipite de limita de proprietate, pe baza investigației geotehnice suplimentare, cu acordul autentificat al vecinului

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi reglementată de investigația geotehnică suplimentară – pe soluția proiectată la DTAC, față de Studiul geotehnic aferent PUZ

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 4 m - pe teren proprietate privată, cu supralărgiri de depășire (dacă deservește mai mult de 2 unități de locuit) 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 sub 40 m, inclusiv platformă de întoarcere la capăt; pentru lungimi care depășesc 40 m, se vor realiza supralărgiri în dreptul acceselor pe parcele – dacă această servitute de acces deservește mai mult de două unități de locuit
- Străzile publice, private, aleile carosabile și platformele de parcare vor fi construite cu strat de fundare conform detaliilor specifice pentru terenuri în pantă și îmbrăcăminte definitivă din beton asfaltic;

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice
- se semnalează posibilitatea realizării unui loc de parcare – public (autoturism sau autospecială), în exteriorul limitei studiate în PUZ, în partea sudică; locul de parcare poate fi realizat pe domeniul public, având în vedere faptul că parcelele învecinate au fost delimitate prin PAD uri și au numere cadastrale, conform Planului de situație vizat de OCPI – anexat

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

S(D)+P+I(M):

{D+P pentru partea construcției din aval și P+I(M) pentru partea construcției din amonte}

- Studiul geotehnic la faza PUZ, NU recomandă subsoluri; investigația geotehnică pentru fiecare caz în parte, pe soluția proiectată la faza DTAC, va determina condițiile de realizare a unui subsol parțial sau total – în corelare cu anvergura suprafeței construite și cu condițiile locale ale amplasamentului

- Studiul geotehnic la faza PUZ, recomandă ca:

*--- demisolul să fie așezat cu cota pardoselii la nivelul terenului din aval
--- pardoseala demisolului să fie la cote diferite, urmărind panta terenului; se vor evita astfel săpături adânci cu taluze înalte sensibile la alunecări și greu de susținut pe perioada execuției*

Înălțimea maximă a construcțiilor :

- 6 m la aticul etajului (pentru acoperiș terasă)*
- 4 m la streășina de la mansardă*

- Înălțimea anexelor alipite de limita proprietății înspre vecin și nu înspre stradă, nu va depăși înălțimea gardului (2.20m);*

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile (terasă sau șarpantă)*
- pentru acoperișuri șarpantă, se recomandă aspect mat, nuanțe clasice de acoperiș (cărămiziu, cafeniu), nuanțe care se integrează în mediul natural înconjurător*
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu*
- 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 – nuanțe deschise*
- 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)*
- Se admit parapeți balcoane, terase cu porțiuni din perete plin finisat în concordanță cu pereții clădirii*
- Nu se admit elemente de parapet cu forme care să nu se încadreze în unitatea ansamblului locuinței propuse*

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*

- se admite realizarea de instalații proprii de epurare a apelor uzate – până la data realizării extinderii rețelei municipale
- extinderea rețelei de alimentare cu apă de-a lungul străzii Grigore Ureche va fi asigurată cu hidrant stradal pentru incendiu

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- gardurile spre stradă vor fi dublate cu gard viu, pe baza opțiunii proprietarilor
- terenul liber în proporție de 70 % din lot, va fi plantat, inclusiv cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului

Art. 14. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1.50 și 1.80 m, din care un soclu opac de maximum 50 cm înălțime și o parte transparentă din metal sau lemn; se poate opta pentru dublarea cu gard viu; nu se recomandă dublarea gardului cu panouri de policarbonat; 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; aceste garduri se vor realiza, la înțelegere între vecini, 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 0.4 mp ADC / mp teren

Șef proiect,

Arhitect
Strebeli Lavinia

