

REGULAMENT

afereant PUZ – SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA DIN UTR-B1-CASE DE VACANTE IN UTR-ML1-ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE PENTRU SERVICII HOTELIERE, ALIMENTATIE PUBLICA, PISCICULTURA SI AGREMENT, LOCUINTE

I. DISPOZITII GENERALE

Regulamentul Zonal de Urbanism explica si detaliaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul P.U.Z.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. Este inclus in intravilanul municipiului Baia Mare, aprobat cu HCL 349/1999.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

-- Constructii noi realizate pe teren liber.

-- Amenajari de spatii verzi, cai de circulatie, echipare edilitara.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in spiritul si limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeaasi filiera de avizare si aprobare.

1.1. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI ZONIFICAREA FUNCTIONALA.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local

Regulamentul de fata este aplicabil zonelor delimitate in plansele anexa "**Schimbare de functiune din spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede in – locuinte individuale si colective mici**".

Corelarea cu alte regulamente

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Baia Mare, aprobat prin HCL 349/1999.

-- Se va construi numai in regim izolat

-- Inaltimea maxima va fi de 15.00m – la cornisa.

-- Numarul nivelelor va fi de D+P+3

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriale de referinta ML1- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE PENTRU SERVICII HOTELIERE, ALIMENTATIE PUBLICA, PISCICULTURA, AGREMENT, LOCUINTE, descrisa in cele ce urmeaza.

1.2. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Baia Mare,

unde predomina locuinte individuale, parter, P + 1, P + M.

Se poate mentiona, de asemenea, faptul ca in aceasta zona functioneaza hotelul-restaurant „Lostrita” si pastravaria aferenta construita cu autorizatia de construire (nr.169/23.04.2004)

1.2.1 Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este situat pe un teren usor in panta si se invecineaza cu:

- la est - padure, prop. statului roman
- la vest - strada Blidari
- la nord - padure, prop. statului roman
- la sud - teren prop. Muntean Mircea Mihai

Realizarea unor constructii in zona studiata nu ridica probleme din punct de vedere geotehnic, hidrografic sau al riscurilor naturale.

1.2.2 Caracterul zonei

Terenul studiat are destinatia B1 – zona pentru case de vacanta, conform P.U.G. Functiunea dominanta in zona amplasamentului este zona de case de vacanta si de locuit cu functiuni complementare, cu mici exceptii. Pe amplasamentul studiat exista si functioneaza in momentul de fata hotel-restaurant „Lostrita” si pastravaria Lostrita.

1.2.3 Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenurile studiate se realizeaza din strada BLIDARI din Baia Mare.

2. PREVEDERILE REGULAMENTULUI ZONAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

U.T.R. - ML1

- Functiuni mixte pentru servicii hoteliere, alimentatie publica, piscicultura si agreement, locuinte

ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

U.T.R. - ML1

- nu este cazul

ART.3 – UTILIZARI INTERZISE

U.T.R. - ML1

- activitati productive poluante,
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- autobaze si statii de intretinere auto;

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

U.T.R. - ML1

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata [mp]	Front [m]
Izolati	1000	12

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Construciile vor respecta aliniamentul stabilit prin planșa P.U.Z.—Reglementari.

U.T.R. - ML1

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 1.5 metri;

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

U.T.R. - ML1

Linia de aliniere va fi la 3,00m fata de vecinatati, pe lateral, iar pe latura posterioara la 3,00m fata de vecinatati.

Pe parcela avand CF 121558 se va stabili linia de aliniere pe latura sudica la o distanta de 0,60m fata de vecinatati.

ART.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

U.T.R. - ML1

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri;

ART.8 CIRCULATII SI ACCESE

In ceea ce priveste organizarea circulatiei, se impune rezolvarea problemelor privind:

1. Circulatia pe domeniul public
2. Organizarea circulatiei in incinta

U.T.R. - ML1

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Circulatia rutiera si pietonala pe drumurile publice

Circulatia rutiera si pietonala se mentine pe traseul strazii Blidari cu modernizarea strazii prin largirea carosabilului la 7m, si crearea unui trotuar pietonal de 1.5m .

ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

U.T.R. - ML1

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

U.T.R. - ML1

- inaltimea maxima a cladirilor va fi D+P+3 (15 metri la cornisa).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

U.T.R. - ML1

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ART.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

U.T.R. - ML1

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART.13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

U.T.R. - ML1

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ART.14 IMPREJMUIRI

U.T.R. - ML1

Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80-

2,00m, dublate cu plantatii de gard viu (verde), cu soclu opac de 50cm. Imprejmirile laterale si posterioare vor fi opace cu inaltimea maxima de 2,00m cu soclu de 30cm.

ART.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

U.T.R. - ML1= 4564mp - suprafata totala studziata

Bilant teritorial

- Suprafata zonei studiate	4564.00mp	100%
- Suprafata edificabila	1369.00mp	30%
- Gradini, zone verzi	913.00mp	20%
- Circulatia carosabila	456.00mp	10%
- Circulatia pietonala	1826.00mp	40%

Pentru U.T.R. - ML1

Propus:

POT = 30%

G.O. =80%

ART.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru U.T.R. - ML1

Propus:

CUT = 0,9

Intocmit
Arh.Bod Arcadie