

REGULAMENT

Aferent PUZ – Introducere teren in intravilan, construire cladire

S+P+2E

pentru restaurant cu hotel si casa de locuit S+P+M

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 situat in extravilanul Municipiului Baia Mare.

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 aceeasi 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 de Urbanism

Regulamentul de fata este aplicabil zonelor delimitate in plansele anexa

"PUZ- Introducere in intravilan si construire cladire S+P+2E pentru restaurant si hotel si casa de locuit S+P+M .

Documentatiile,Memoriu de prezentare PUZ si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Baia Mare, aprobat prin HCL 349/1999.

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

-- Constructii noi realizate pe teren liber.

- hotel +restaurant cu regim de inaltime S+P+2E

-casa de locuit cu regim de inaltime S+P+M

--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 aceeasi filiera de avizare si aprobare.

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR1 – *Construire cladire S+P+2E pentru restaurant si hotel+ casa de locuit S+P+M .*

Teritoriul luat in considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situeaza in extravilanul Municipiului Baia Mare , situat pe strada Victoriei, in vecinatatea limitei UAT a orasului Tautii Magheraus.

1.2 SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata care cuprinde amplasamentul UTR1, se afla in partea vestica a Municipiului Baia Mare cu acces din Strada nr.3 ce apartine de unitatea teritoriala a orasului Tautii Magheraus.

Amplasamentul studiat se afla in zona adiacenta zonei **L1b**- subzona locuintelor individuale de tip semirural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim izolat de construire, situate pe versanti slabi construiti cu conditii speciale de construibilitate, avand inaltimea maxima P+1 sau P+mansarda.

1.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de **3554,00mp**.

Terenul studiat UTR1, este in proprietatea beneficiarilor proprietarii, SC CAZAREINFO SRL, cu front la strada de 120,00m, identificat prin nr. cadastral 119097 si nr. cadastral 120071.

Zona studiata este conectata la dotarile edilitare existente in zona, electricitate, apa-canal.

1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenul UTR1 este ocupat cu constructii agricole si platforme betonate, care vor fi desfiintate.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din Strada Nr.3 al orasului Tautii Magherausi.

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

UTR1.zona hotel,restaurant,casa de locuit

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

-hotel maxim 50 locuri de cazare, restaurant si bar, terase inchise si deschise, piscine.

- casa de locuit cu S+P+M niveluri

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-orice constructii noi si conversii functionale sunt permise numai daca se asigura in incinta proprie conditiile specifice functiunii generale a zonei (acces auto, parcaje, spatii verzi, etc.).

Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul general, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
-platforme de precolectare a deseurilor urbane;
-depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice;
-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
-orice alte lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

-parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim 1500 mp si un front la strada de minim 20
-parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legala obtinuta de minim 4,00 m;

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

-cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces cu o distanta de 3,00 m

Art.6 AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei: se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, iar distantele minime vor fi de 3.00m fata de vecinatati , etc.;

Distantele fata de limita posterioara: 3.00m, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m. Se admit distanțe mai mici cu condiția măsurilor compensatorii pentru siguranța la foc.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

Accese carosabile

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Tronsonul existent al Străzii 3, se propune spre modernizare, astfel lățimea străzii se va supra-lărgi de la 4m la 8m.

Zona carosabilă propusă este de 6 m lățime, și se prevede un trotuar pe o parte a străzii cu lățimea de 1m., profilul transversal aferent fiind prezentat pe planșa de reglementări.

Ampriza drumului de acces va fi de 8.00 lățime.

Amplasamentul studiat va avea asigurat două accese carosabile.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate, iar pentru restaurant și hotel se vor asigura parcuri conform HG 525/1996(-RGU)

În interiorul amplasamentului studiat vor fi soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective. Se vor asigura 34 locuri de parcare supraterane și 17 locuri subterane, amenajate la subsolul construcției proiectate.

Strada Nr.3 precum și drumurile de acces din interiorul incintei studiate, vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-inaltimea maxima a cladirilor va fi de max S+P+2E.

-inaltimea la cornisa va fi de H max = 10,00 m de la C.T.S.

-inaltimea la cornisa la casa va fi =10,00m de la C.T.S. cu S+P+M niveluri

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

-se recomanda adoptarea unor volumetrii moderne, finisaje de calitate superioara;

-materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural.

Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare.

Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.

Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; se poate utiliza parapet de plexi transparent sau translucid cu montanti asortati la cladire. Se poate utiliza fier forjat.

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor.

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 35%.

Dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie, respectiv gard viu.

Art.14 IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80-2,00 metri dublate cu plantatii de gard viu (verde) cu soclu opac de 50 cm. Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu inaltimea maxima de 2,00 metri cu soclu de 30 cm.

BILANT TERITORIAL - UTR 1

	MP	%
Suprafata terenului	3554,00mp	100
Din care:		
Constructii	1245,00mp	35,00
Circulatia carosabila	709,00mp	20,00
Circulatia pietonala	355,00mp	10,00
Zone verzi amenajate	1245,00mp	35,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR1
POTmax=35,00%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR1
CUTmax = 0,9

Intocmit