Biroul Individual de Arhitectura

BOD ARCADIE

Baia Mare Str.Garii nr.20/13 Proiect nr. 19/2016

REGULAMENT

aferent PUZ – Modificare UTR L2b-Subzona locuintelor individuale

cu regim izolat de construire in zona servicii

Baia Mare str.Victoriei nr.147A

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 ,subzona L 2b

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 1.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul de fata este aplicabil zonelor delimitate in plansele anexa "

PUZ –Modificare UTR L2B-Subzona locuintelor individuale cu regim izolat de construire in zona servicii

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 cca 4,00 m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de Parter

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR1 – Construire spalatorie auto,vulcanizare,bar de zi

Teritoriul luat in considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situeaza in intravilanul Municipiului Baia Mare.

1.2 SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata care cuprinde parcelele UTR1 se afla in partea vestica a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Victoriei.

1.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de 710,00mp

Terenul studiat UTR1,proprietatea beneficiarului Fagi Vasile prin contractul de concesiune nr.131I16.06.2016 ,are suprafata de 710,00 mp,cu front la strada de 60,00 m.

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

1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenul UTR1 este liber,bun pentru constructii.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din strada Victoriei.

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

UTR1. ZONA-Modificare UTR L2b-Subzona locuintelor individuale cu regim izolat de construire in zona servicii

Baia Mare Str.Victoriei nr.147A

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- Spalatorie auto,vulcanizare,bar de zi in suprafata construita de max.200mp

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-orice constructii noi si conversii functionale cu Ac max.200,00mp 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:

- servicii sau activitati productive poluante cu Ac peste 200mp, incomode prin traficul generat(transport greu), 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 construibila daca are o suprafata de minim 710 mp si un front la strada de minim 15 m;

-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 pana la aliniament dinspre strada Victoriei. 3.

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, distantele minime, etc.; 3.

-distantele fata de limita posterioara: este de 5,00m ,fata de limita spre est30,00m,fata de limita din vest 10,00m,fata de str.Victoriei 4,00m.

-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:

-distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fie egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 m. Se admit distante mai mici cu conditia masurilor compensatorii pentru siguranta la foc.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

-parcela va avea asigurate doua accese carosabile cu latimea de min.4,5m.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- regim de inaltime: Parter

-inaltimea la cornisa / atic va fi de H max = 4,00 m de la C.T.S.

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.

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; 4.

- cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;
-se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatii inierbate;
-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice. 4

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:
-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	710,00mp	100
Din care:		
Constructii	200,00mp	28,00
Circulatia carosabila	263,00mp	37,00
Circulatia pietonala	35,00mp	5,00
Zona verde	212,00	30,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR1
POTmax=30,00%
ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR1
CUTmax = 0,6

Intocmit