

Biroul Individual de Arhitectura

BOD ARCADIE

Baia Mare Str.Garii nr.20/13

Proiect nr. 13/2017

# REGULAMENT

aferent PUZ –

Schimbare regimului de inaltime

din P+M in S(D)+P+1E—

Baia Mare str.Valea Borcutului nr.86

## 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 1b

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- Schimbarea regimului de inaltime din P+M in S(D)+P+1E".

### Corelarea cu alte regulamente

Ambele documentatii, respectiv, Memoriul 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 8,00 m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de D+P+1E

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR1-L3b

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 studiată care cuprinde parcelele UTR1 se afla in partea nord-vestica a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Valea Borcutului.

### 1.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de 1000 mp

Terenul studiat UTR1,L3b, proprietatea beneficiarului Pop Gabriel si Morar Ancuta ,are suprafata de 1000,00 mp,cu front la strada de 19,00m. 2.

Zona studiată este conectată la dotările edilitare existente în zona ,electricitate, apă-canal, gaz.

#### 1.2.2 Caracterul zonei

În prezent terenul UTR1-L3b este liber, bun pentru construcții.

#### 1.2.3. Accesibilitate la cai de circulație

Accesul pe terenul studiat se realizează din strada Valea Borcutului.

## **2. PREVEDERILE REGULAMENTULUI ZONAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **UTR1.zona**

#### Art.1 UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuință cu S(D)+P+1E niveluri

#### Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-orice construcții noi și conversii funcționale cu Ac max.200,00mp sunt permise numai dacă se asigură în incintă proprie condițiile specifice funcțiunii generale a zonei (acces auto, parcaje, spații verzi, etc.).

#### Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE:

- servicii sau activități productive poluante cu Ac peste 200mp, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul general, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile 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 500 mp si un front la strada de minim 12 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 de la aliniamentul fata de drumul de acces cu o distanta de minim 4,00 m.

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

-distanțele minime obligatorii fata de limitele parcelei: se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, distanțele minime, etc.;

-distanțele fata de limita posterioara: este de 5,00m ,fata de limita spre est 3,00m,fata de limita din vest 3,00m.

-se vor asigura distanțele 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:

-parcelele vor avea asigurat un acces carosabil din drumul de acces de minim 4,00 m.

**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:**

-inaltimea maxima a cladirilor va fi de 15,00m

-inaltimea la cornisa / atic va fi de  $H_{max} = 8,00$  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;

- 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.

**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	1000,00mp	100
Din care:		
Constructii	170,00mp	17,00
Circulatia carosabila+pieton.	54,60mp	7,00
Zone verzi amenajate	775,40mp	76,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR1

POTmax=25,00%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR1

CUTmax = 0,6

Intocmit