

**REGULAMENT**  
**afereant PUZ – Modificare indicatori urbanistici pentru zona de**  
**locuinte individuale**  
**Baia Mare, Str. Sanatatii, nr.39B, CF nr.121594**

**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, conform P.U.G. 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 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**

Regulamentul de fata este aplicabil zonelor delimitate in plansele anexa "**PUZ – Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale, Baia Mare, Str. Sanatatii, nr.39B, CF nr.121594**".

**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 sau cuplat
- Inaltimea maxima va fi de cca. 7,00m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de D+P, P+1

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR L1c – Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale Baia Mare, Str. Sanatatii, nr.39B, CF nr.121594, descrisa in cele ce urmeaza.

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

intravilan si se afla in zona delimitata la nord de teren prop. Statul Roman, strada Sanatatii la sud si vest, iar la est de teren si casa prop. Ginal Lorant si teren prop. Bele Zamfira.

## **1.2. SITUATIA EXISTENTA**

Zona studiata este in partea de nord a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Sanatatii.

Constructiile existente in zona de studiu sunt: cladiri rezidentiale (locuinte unifamiliale) cu regim de inaltime maxim D+P, P+M, P+1 amplasate izolat.

### **1.2.1 Descrierea amplasamentului**

Terenul luat in considerare este cuprins pe 1 parcela si are suprafata totala de 2568,00mp.

Terenul studiat UTR L1c – L Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale, proprietari Gherna Marius Roger, Gherna Maria Iuliana (C.F. 121594 – cota actuala 1056/2568) si Pop Amalia Ioana (C.F. 121594 cota actuala 1512/2568), are suprafata totala de 2568,00 mp.

Exista cladiri edificate pe acest teren – casa D+P, intabulata in C.F. (121594-C1) si respectiv casa D+P care poseda autorizatie de construire in termen dar lucrarile nu s-au finalizat si receptionat pana in prezent.

### **1.2.2 Caracterul zonei**

In prezent terenul are destinatia:

- curti constructii (parcela identificata prin C.F. 121594). Parcela este cuprinsa in:
- UTR - L1b – subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim izolat de construire, situat pe versanti slab construiti, avand inaltimea maxima P+M
- UTR – V6 – paduri de agrement
- UTR – V7 – paduri-protectia versantilor.

### **1.2.3 Accesibilitate la cai de circulatie**

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din strada Sanatatii din Baia Mare, fiind posibil accesul direct.

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

### **ART.1 – UTILIZARI ADMISE**

#### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

- locuinte individuale cu maxim P+1 niveluri in regim de construire izolat sau cuplat

### **ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

#### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

### **ART.3 – UTILIZARI INTERZISE**

#### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 150

mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare de orice natura;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

##### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

Dimensiuni minime:

Pentru regimul de construire izolat:

- dimensiunea minima a parcelei construibile va fi de cel putin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 12,00m

Pentru regimul de construire cuplat:

- dimensiunea minima a parcelei construibile va fi de cel putin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 12,00m

#### **ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Constructiile vor respecta aliniamentul stabilit prin P.U.Z.—Reglementari.

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 metri pe latura sudica, respective 3 pe latura vestica
- intre axul drumului propus si zona edificabila sa fie min 7.5m

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

##### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

– în regim izolat/cuplat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de 3.0 metri.

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

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

### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 7.00 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

### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

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 Sanatatii. Circulatia va fi rezolvata in asa fel incat sa permita accesul/iesirea de pe parcele fara afectarea fluentei traficului. Carosabilul se propune a fi 7m latime cu doua benzi de circulatie, iar pietonalasa fie min 1m

#### **Organizarea circulatiei in incinta zonei. Parcaje.**

S-a prevazut cate un acces auto si pietonal pentru parcela, iar capacitatea cailor de circulatie in incinte se propune dupa cum urmeaza:  
- carosabil de 4,50m latime

## **ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

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

## **ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1 (7,00 metri la cornisa).

## **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

- 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 ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

## **ART.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- 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**

#### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

- 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**

#### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

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. Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu inaltimea maxima de 2,00m cu soclu de 30cm. Pe latura sudica si partial pe latura vestica se propune zid de sprijin cu o inaltime maxima de 3.50m.

### **ART.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

#### **UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

= 2568 mp - suprafata totala studziata

##### **Bilant teritorial**

- Suprafata zonei studiate	2568.00mp	100%
- Suprafata constructii	770.00mp	30%
- Gradini, zone verzi	770.00mp	30%
- Circulatia carosabila, parcaje	642.00mp	25%
- Circulatia pietonala	386.00mp	15%

#### **Pentru UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

Propus:

POT = 30%

G.O. =70%

### **ART.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Pentru UTR L1c - Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuinte individuale**

Propus:

CUT = 0,70