

# REGULAMENT

aferent PUZ – Schimbare de destinatie din locuinta in spatiu de alimentatie publica-bar, construire mansarda si spalatorie auto cu doua boxe

.Baia Mare str.Vasile Lucaciu nr.140

## 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 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- schimbare de destinatie din locuinta in spatiu de alimentative publica-bar,construire mansard si spalatorie auto cu doua boxe".

#### 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 15,00 m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de P -- P+M

Teritoriul luat in considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situeaza in subzona L3 de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri.

#### Utilizari admise:

Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri,mansardarea cladirilor existente,se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca aria acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC.

#### Utilizari interzise:

Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 200 mp ADC si care genereaza trafic intens

- activitati productive poluante
- depozitare en gros
- platforme de deseuri

### 1.2 SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata care cuprinde parcela se afla in partea estica a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Vasile Lucaciu in suprafata de 298,00mp care include o constructie de 106,mp

#### 1.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul studiat,proprietatea beneficiarului Kantor Adrian Claudiu,are suprafata de 298,00 mp, cu front la strada de 10,40m.

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

#### 1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenul este ocupat cu o constructie de 106.00mp si platforme betonate.

### 1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenurile studiate se realizeaza din strada Vasile Lucaciu a municipiului Baia Mare.

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

### Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- Bar de zi cu acces din strada
- Mansardarea cladirii existente
- Construire spalatorie cu 2 boxe.

### 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 250,00 mp si un front la strada de minim 10 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 alinia fata de constructiile invecinate din zona.

**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: se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, distanțele minime, etc.;

-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:**

- alipite 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 AUTOVEHICOLELOR:**

-stationarea autovehicolelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate din str.Vasile Lucaciu.

**Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:**

-inaltimea maxima a cladirilor va fi de P+M.

-inaltimea la cornisa / atic va fi de H max = 15,00 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;

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

-se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate 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	298,00mp	100
Din care:		
Constructii	161,00mp	54,00
Circulatia carosabila	32,75mp	11,00
Circulatia pietonala	32,75mp	11,00
Zone verzi amenajate	71,50mp	24,00

**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR1**

POTmax= 54,00%

**ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR1**

CUTmax = 1,10

Intocmit  
Arh. Bod Arcadie