

## **REGULAMENT**

### **afereant PUZ – ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

#### **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 aceeaasi 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 – Schimbare functiune din UTR V7 – Paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor in UTR L4c – Locuinte individuale si colective mici**".

##### 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. 8,50m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de D+P+1, P+1+M

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR L4C – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, descrisa in cele ce urmeaza.

Teritoriul luat in considerare pentru construire – conform P.U.G. - Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare - se situeaza in intravilan si se afla in zona delimitata la nord de teren si casa prop. Makk Gregor, strada Ciocarliei la sud si est, iar la vest de teren si casa prop. Costin

Dumitru.

## **1.2. SITUATIA EXISTENTA**

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

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

### **1.2.1 Descrierea amplasamentului**

Terenul luat in considerare este cuprins pe 4 parcele si are suprafata totala de 1514,00mp (910mp + 36 mp + 54 mp + 514 mp).

Terenul studiat UTR L4C – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, proprietari (C.F. 118955 - 514 mp) si

(C.F. 123291 – 910 mp, C.F. 123287 – 36 mp si C.F. 123294 – 54 mp), are suprafata totala de 1514,00 mp.

Nu exista cladiri edificate pe acest teren, in prezent.

### **1.2.2 Caracterul zonei**

In prezent terenul are destinatia:

- curti constructii (parcelele identificate prin C.F. 123291, 118955) si
- arabil (parcelele identificate prin C.F. 123287 si 123294 – nu sunt edificabile) si nu exista constructii pe parcele. Parcelele sunt cuprinse in UTR V7 – Paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor, folosinta actuala curti constructii si arabil si se doreste trecerea in U.T.R. constructibil – Locuinte individuale si colective mici, cu regimul de inaltime D+P+1, P+1+M.

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

Accesul pe terenurile studiate se realizeaza din strada Ciocarliei 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 - Locuinte individuale si colective mici**

- locuinte individuale si colective mici cu maxim D+P+1, P+1+M niveluri in regim de construire izolat sau cuplat

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

#### **UTR - Locuinte individuale si colective mici**

- 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 - Locuinte individuale si colective mici**

- 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 re folosibile;
- platforme de pre colectare 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 - Locuinte individuale si colective mici**

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 10,00m

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

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

##### **UTR - Locuinte individuale si colective mici**

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri;

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

##### **UTR - Locuinte individuale si colective mici**

– în regim izolat/cuplat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din înaltimea la cornise dar nu cu mai puțin 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 - Locuinte individuale si colective mici**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înaltimea la cornise a cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 2.0 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 - Locuinte individuale si colective mici**

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 Ciocarliei. Strada va fi reamenajata si va avea o latime a carosabilului de 7,00m.

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

S-a prevazut cate un acces auto si pietonal pentru fiecare parcela, iar capacitatea cailor de circulatie in incinte se propune dupa cum urmeaza:  
- carosabil de 4,00m latime

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

### **UTR - Locuinte individuale si colective mici**

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

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

### **UTR - Locuinte individuale si colective mici**

- inaltimea maxima a cladirilor va fi D+P+1, P+1+M (8,50 metri la cornisa).

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

### **UTR - Locuinte individuale si colective mici**

- 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 - Locuinte individuale si colective mici**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;  
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea 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 - Locuinte individuale si colective mici**

- 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 IMPREJMURI**

#### **UTR - Locuinte individuale si colective mici**

Imprejmirile 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. Imprejmirile laterale si posterioare vor fi opace cu inaltimea maxima de 2,00m cu soclu de 30cm.

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

**UTR - Locuinte individuale si colective mici = 1514 mp - suprafata totala studiata**

#### **Bilant teritorial**

- Suprafata zonei studiate	1514.00mp	100%
- Suprafata constructii	606.00mp	40%
- Gradini, zone verzi	454.00mp	30%
- Circulatia carosabila, parcaje	303.00mp	20%
- Circulatia pietonala	151.00mp	10%

Pentru UTR - Locuinte individuale si colective mici

Propus:

POT = 40%

G.O. =70%

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

Pentru UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Propus:

CUT = 1,0

Intocmit

