

Biroul Individual de Arhitectura

BOD ARCADIE

Baia Mare Str.Garii nr.20/13

Proiect nr. 4/2017

REGULAMENT

aferent **P.U.Z.** – **Introducere teren in intravilanul
Municipiului Baia Mare
pentru construire locuinta familiala cu D+P+1E niveluri.**

Amplasament: **Baia Mare str.Miron Costin FN**

Beneficiar

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 in extravilanul 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 aceeași filiera de avizare si aprobare.

Baza legala

La baza legala elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016)
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000-Ghidul privind elaborarea si aprobarea R.L.U.- (Indicativ GM 007-2000)
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. Nr.349/1999 Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Baia Mare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul de fata este aplicabil zonelor delimitate in plansele anexa "PUZ- introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare pentru construire locuinta unifamiliala cu D+P+1E niveluri".

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.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Funcțiunea propusa spre dezvoltare în zona studiată reprezintă dorința beneficiarului de a crea o zona rezidentiala respectând condițiile de păstrare a integrității mediului.

Dezvoltarea zonei se va realiza astfel incat sa nu afecteze proprietatile invecinate in cea ce priveste apele uzate si pluviale.

Eliminarea deseurilor se va face respectand cerintele autoritatilor sanitare.

Zona studiata nu face parte din zona protejata sau istorica a

Municipiului Baia Mare astfel ca interventia in zona nu afecteaza patrimoniul construit. Nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

In zona nu exista situri arheologice.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Obiectul prezentei documentații PUZ o reprezintă introducerea în intravilan a terenului având suprafața de 1000.00mp. pentru locuire individuala.

Prin introducerea în intravilan terenul vor deveni constructibil și se va putea realiza csa de locuit, cu regim de inaltime de maxim D+P+1E, si se propune modernizarea strazii existente,

Viitoarea construcție va fi proiectata conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

În zona nu există riscuri de natură tehnologică, zone de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică sau a altor lucrări de infrastructură .

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Construcția propusă se va amplasa în limita edificabilului propus, cu retragerile minime obligatorii.

Retragerile față de clădirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare . Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentului General de Urbanism.

POT maxim = 25%

CUT maxim = 0,6

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada existentă , fiind asigurate în conformitate cu funcțiunea propusă.

Parcarea autovehiculelor se va asigura pe proprietatea privată ce face obiectul PUZ.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea construcțiilor sunt permise numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele în vigoare sanitare și de protecție a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, ținând cont de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de catre beneficiar si vor intra in proprietatea puublica.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații are forma dreptunghiulare, ceea ce permite mobilarea fără probleme.

Suprafata reglementata este de 1000.00 mp (Acte de Proprietate), suprafată ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția se află în extravilanul localității conform PUG Municipiul Baia Mare, în vigoare.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spațiile plantate din interiorul terenului ce fac obiectul PUZ vor fi de tip amenajări peisagere cu rol decorativ și de îmbunătățire a microclimatului, plantele recomandate sunt cele indigene.

Împrejmuirea va fi transparentă, dublată de gard viu.

III. ZONIFICARE

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR1 – – Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare pentru construire locuinta familiala cu D+P+1E niveluri.

1.2 SITUATIA EXISTENTA

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

1.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de 8379,00mp

Terenul reglementat UTR1, proprietatea beneficiarului Crisan Dan Andrei prin CF122992 ,are suprafata de 1000,00 mp,cu front la strada de 22,41 m.

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

Terenurile nu sunt afectate de nicio poluare și nu prezintă nicio contaminare care poate încălca reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și pe terenuri nu au fost desfășurate activități care pot afecta în mod negativ mediul și/sau care pot atrage sancțiuni

de orice tip de răspundere față de autoritățile publice sau persoane .

Nu exista riscuri pentru poluare atmosferica, fonica si a asezarilor umane.

In zona nu exista riscuri de natura tehnologica, zone de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica sau a altor lucrari de infrastructura .

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 Miron Costin.

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- Construire locuinta cu maxim D+P+1E niveluri, de tip urban
- Echipamente tehnico-edilitare

-Alei pietonale ,carosabile, imprejmuiuri cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca , terenuri de sport.

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-orice constructii noi si conversii functionale cu Ac max.250,00mp sunt permise numai daca se asigura in incinta proprie conditiile specifice functiunii generale a zonei (acces auto, parcaje, spatii verzi, etc.).

Se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;

- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **16.00** m.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
- Inaltimea maxima recomandata este D+P+1E
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **30%**;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- servicii sau activitati productive poluante cu Ac peste 200mp, cu risc tehnologic sau 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.

Art.4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim 1000 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 de la aliniamentul fata de drumul de acces cu o distanta de: **4,00 m.**, respective **7.00m** fata de axul drumului de acces

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.;

Distantele vor fi urmatoare:

- fata de limita din Nord de **1,00m**;(se va solicita acordul autentificat al proprietarului terenului alaturat din partea nordica)
- fata de limita din Sud de **3.00 m**;
- fata de limita din Vest **1,00 m** ;(se va solicita acordul autentificat al proprietarului terenului alaturat din partea vestica)

- 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 6,00 m.

Se admit distante mai mici cu conditia masurilor compensatorii pentru siguranta la foc.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

-parcela va avea asigurat un acces carosabil cu latimea de min.4,00m. Drumul de acces la parcela studiata se propune spre modernizare , astfel latimea partii carosabile va fi de 6.00m, cu doua benzi de circulatie si un trotuar de 1.00m pe o parte a carosabilului.

Amenajarea in profil transversal si logitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019.

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Regimul de inaltime propus este de: D+P+1E

Inaltimea la cornisa / atic va fi de $H_{max} = 7,00 \text{ m de la C.T.S.}$

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.

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor.

Se interzice folosirea inoxului.

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:

Autorizarea de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spatii verzi pe suprafata de minim 40%.

In zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

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 1,80-2.20 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 2,20 metri cu soclu de 30 cm.

BILANT TERITORIAL UTR 1

	MP	%
Suprafata terenului	1000,00mp	100
Din care:		
Constructii	250,00mp	25,00
Circulatia carosabila	150,00mp	15,00
Circulatia pietonala	150,00mp	15,00
Zona verde	400,00mp	40,00
Parcari	50,00mp	5,00

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