

## **REGULAMENT**

### **afereant PUZ – INTRODUCERE PARCELE IN INTRAVILAN**

#### **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, adiacent cu limita intravilanului, conform P.U.G. aprobat cu HCL 349/1999.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

- Introducerea unor parcele in intravilan.
- 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 – Introducere parcele in intravilan**".

##### **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. 7,00m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de P, P+1, P+M

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR 4 – LOCUINTE INDIVIDUALE, descrisa in cele ce urmeaza.

Teritoriul luat in considerare pentru introducere in intravilan – conform P.U.G. - Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare - se situeaza in extravilan si se afla in zona delimitata la nord-est de un drum, teren prop.



privata pers. fizica la sud-vest si nord-vest, la sud-est de un drum. Parcelele sunt situate in apropierea strazii Valea Borcutului din mun. Baia Mare, avand acces indirect din strada.

## **1.2. SITUATIA EXISTENTA**

Zona studiata este in partea de nord-vest a Municipiului Baia Mare cu posibilitatea accesului din strada Valea Borcutului pe drumul existent.

Construciile 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 4058 mp: (C.F. 123934 – 1000mp, C.F.123935 – 1000mp, C.F. 124769 – 700mp, C.F. 127851 – 1358mp).

Terenul studiat UTR L4 – LOCUINTE INDIVIDUALE are urmasorii proprietari:

- C.F. 123934 – 1000mp;
- C.F. 123935 – 1000mp;
- C.F. 124769 – 700mp;
- C.F. 127851 – 1358mp.

Nu exista cladiri edificate pe aceste terenuri, in prezent.

### **1.2.2 Caracterul zonei**

In prezent terenurile au destinatia:

- faneata, arabil si altele - nu exista constructii pe parcele. Parcelele sunt cuprinse in extravilan si se doreste trecerea in U.T.R. constructibil – Locuinte individuale, cu regimul de inaltime P, P+1, P+M.

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

Accesul pe terenurile studiate se realizeaza din strada Valea Borcutului din Baia Mare, fiind posibil accesul pe drumul adiacent.

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

### **ART.1 – UTILIZARI ADMISE**

#### **UTR L4 - Locuinte individuale**

- locuinte individuale cu maxim P, P+1, P+M niveluri in regim de construire izolat

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

#### **UTR L4 - 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 L4 - 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 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 L4 - 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 14,00m

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

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

##### **UTR L4 - Locuinte individuale**

- cladirile se vor alinia fata de limita de proprietate dinspre drumurile de acces la o distanta de cel putin 4.5 metri;

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

##### **UTR L4 - Locuinte individuale**

- în regim izolat 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 5,00m fata de vecinatati.

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

##### **UTR L4 - Locuinte individuale**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3.0 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 L4 - Locuinte individuale**

Parcela este construabila 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 Valea Borcutului. Circulatia va fi rezolvata in asa fel incat sa permita accesul/iesirea de pe parcele fara afectarea fluentei traficului.

#### **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 L4 - Locuinte individuale**

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

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

##### **UTR L4 - Locuinte individuale**

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

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

##### **UTR L4 - 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 L4 - 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 L4 - 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 L4 - 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.

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

**UTR L4 - Locuinte individuale = 4058 mp - suprafata totala studiata**

#### **Bilant teritorial**

- Suprafata zonei studiate	4058.00mp	100%
- Suprafata constructii	812.00mp	20%
- Gradini, zone verzi	1623.00mp	40%
- Circulatia carosabila, parcaje	1217.00mp	30%
- Circulatia pietonala	406.00mp	10%

#### **Pentru UTR L4 - Locuinte individuale**

Propus:

POT = 20%

G.O. =60%

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

#### **Pentru UTR L4 - LOCUINTE INDIVIDUALE**

Propus:

CUT = 0,4

