

# **REGULAMENT**

## **afereent 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, 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 – Zona de locuinte unifamiliale”**.

##### 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

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, descrise 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 strada Horea, terenuri prop. Stefan Cristi si Bolos Emil, la sud si vest este delimitata de cimitirul Horea, la est de teren prop. Ionut Maris.

## **1.2. SITUATIA EXISTENTA**

Zona studiata este in partea sud-estica a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Horea pe drum de servitute.

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

### **1.2.1 Descrierea amplasamentului**

Terenul luat in considerare are suprafata totala de 1826,00mp.

Terenul studiat UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, proprietar Nechita Vlad Alexandru si Nechita Mihaela Cristina, are suprafata totala de 1826,00.

Nu exista cladiri edificate pe acest teren, in prezent.

### **1.2.2 Caracterul zonei**

In prezent terenul are destinatia faneata si nu exista constructii pe parcele. Parcelele sunt cuprinse in U.T.R. L3 partial – Subzona locuintelor individuale si colective mici P+2, si G2 – cimitire, capele, spatii administratie, etc., folosinta actuala faneata si se doreste trecerea in U.T.R. constructibil – zona de locuinte individuale, cu regim maxim de inaltime P+1.

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

Accesul pe terenurile studiate se realizeaza din strada Horea din Baia Mare, pe drum de servitute.

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

### **ART.1 – UTILIZARI ADMISE**

#### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+1 niveluri in regim de construire izolat

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

#### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp 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 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- 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 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Dimensiuni minime:

Pentru regimul de construire izolat:

- dimensiunea minima a parcelei construibile va fi de cel putin 400mp
- frontul stradal minim va fi de 14,00m

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

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

#### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

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

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

#### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

– **în regim izolat** cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din înălțimea 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.

Pe parcela cu nr. top. 104610, dupa reparcelare (zona edificabila), linia de aliniere a cladirilor se va retrage fata de limita comuna cu minim 3,00m.

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

#### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornise a cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 metri;

#### **ART.8 CIRCULATII SI ACCESE**

În ceea ce privește organizarea circulației, se impune rezolvarea problemelor privind:

1. Circulația pe domeniul public
2. Organizarea circulației în incintă

## **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

### **Circulația rutieră și pietonală pe drumurile publice**

Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul drumului de servitute.

### **Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.**

S-a prevăzut câte un acces auto și pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea căilor de circulație în incinte se propune după cum urmează:

- carosabil de 4,00m lățime

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

### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## **ART. 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,00 metri la cornișă).

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

### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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

### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

## **ART.13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă 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 - 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.

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

##### **UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE = 1826mp - suprafata totala studiata**

###### **Bilant teritorial**

- Suprafata zonei studiate	1826.00mp	100%
- Suprafata constructii	639.00mp	35%
- Gradini, zone verzi	548.00mp	30%
- Circulatia carosabila, parcaje	457.00mp	25%
- Circulatia pietonala	182.00mp	10%

##### **Pentru UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Propus:

POT = 35%

G.O. =70%

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

##### **Pentru UTR - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Propus:

CUT = 0,6

Intocmit  
Arh.Bod Arcadie