



REGULAMENT

afereant PUZ – SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V1a in L3 pe strada Colonia Topitorilor, Baia Mare

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 intravilanul municipiului Baia Mare, 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 – Schimbare de destinatie din UTR V1a in L3".

Corelarea cu alte regulamente

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) afereant, 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 max P+2

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR L3 – subzone locuintelor individuale si collective mici cu maxim P+2 niveluri, 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 situaza

in intravilan si se afla in zona delimitata la nord de strada Colonia Topitorilor. Parcelele sunt situate adiacent str. Colonia Topitorilor din mun. Baia Mare, avand acces indirect din strada.

1.2. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata este in partea de nord-est a Municipiului Baia Mare, cu posibilitatea accesului din strada Colonia Topitorilor.

Construciile existente in zona de studiu sunt: cladiri rezidentiale (locuinte unifamiliale) cu regim de inaltime maxim P+2, amplasate izolat.

1.2.1 Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare este cuprins pe 5 parcele si are suprafata totala de 2570 mp. Suprafata de teren de 2570 mp are urmatorul statut juridic:

- Suprafata de 550 mp inregistrata in C.F. nr. 113300, nr cad. 113300, este in proprietatea beneficiarului, _____, casatorit cu _____

Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 565 mp inregistrata in C.F. nr. 113309, nr cad. 113309, este in proprietatea beneficiarului, _____, casatorit cu _____

Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 495 mp inregistrata in C.F. nr. 113218, nr cad. 113218, este in proprietatea beneficiarului, _____, casatorit cu _____

Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 480 mp inregistrata in C.F. nr. 113219, nr cad. 113219, este in proprietatea beneficiarului, _____, casatorit cu _____

Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 480 mp inregistrata in C.F. nr. 113220, nr cad. 113220, este in proprietatea beneficiarului, _____, casatorit cu _____

Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan. Nu exista cladiri edificate pe aceste terenuri, in prezent.

1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenurile au destinatia:

- curti constructii - nu exista constructii pe parcele. Parcelele sunt cuprinse in intravilan si se doreste trecerea in U.T.R. constructibil - L3 - subzone locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri.

1.2.3 Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenurile studiate se realizeaza din strada Colonia Topitorilor din Baia Mare.



2. PREVEDERILE REGULAMENTULUI ZONAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

L 3 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat. Locuintele colective mici sunt locuintele cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire între două și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.



ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 3 - se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de

utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp 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

L 3 - se interzic urmatoarele utilizari:

- 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;
- ori ce 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)

CARACTERISTICIALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L 3 - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	dimensiune minima	
	suprafata mp.	front m.
Insruiit	150	8
Cuplat	250	12
Izolot	350	14
parcela de colt	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada



* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 3 - În regim izolat- cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime

depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri.

L 3 - În regim cuplat sau continuu- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri

pe strazi de categoria III si 5.0 metri pe strazi de categoria II si I.

În toate zonele de extinderi noi - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a cele de a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

Pe parcela de colt, cladirea trebuie sa respecte aliniamentul fata de ambele strazi.

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

- L 3 - în regim înșiruit (continuu) clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre inter spațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- L 3 – în regim cuplat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- L 3 – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.
- L 3 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- AMENDAMENT
- L 3 – pentru parcela de colț de la est (strada Colonia Topitorilor intersecția cu strada noului pod) se propune retragerea față de limita laterală vestică la 5 metri pentru a se putea crea o cale de acces la parcela din sud propusă
- L 3 – față de limita sudică a parcelei de la sud-est retragerea pentru edificabil se va modifica de la 5 metri la 3 metri

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

- L 3 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.0 metri;

ART.8 CIRCULATII SI ACCESE

- L 3 - 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 străzii. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/ieșirea de pe parcele fără 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

L 3 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Pentru locuintele colective mici vor fi prevazute minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.



ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 3 - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri).

L 3 - se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 3 - cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- cladirile vor fi prevazute cu acoperis tip sarpanta sau tip terasa;
- la învelitoarea acoperisului se recomandă folosirea țiglei roșii
- 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

- L 3a - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - 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

- L 3a - 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;
 - in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ART.14 IMPREJMUIRI

- L 3a - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri.

ART.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- L 3 - POT maxim = 35%

ART.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- L 3- CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltime P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren



Intocmit

Arh.

