

Birou individual de arhitectura

BOD ARCADIE

Baia Mare str.garii nr.20/13

PROIECT Nr. 2/2017

Tel.0744 530153

REGULAMENT

aferent PUZ – Schimbarea zonei din agroindustriala in zona rezidentiala
cu locuinte individuale de D+P+1E- Baia Mare, str.Sebesului FN

Beneficiar: Barlea Ioan 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 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 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- Schimbarea zonei din agroindustriala in zona rezidentiala cu locuinte individuale de D+P+1E

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 8,00 m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de D+P+1E.

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, descris 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 Sebesului, terenuri prop. Birlea Ioan, la sud de paraul Craica.

1.2 SITUATIA EXISTENTA

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

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

1.2.1. Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de 4196,00 mp.

Terenul studiat – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, proprietar Barlea Ioan, are suprafata totala de 4196,00 mp .

Nu exista cladiri edificate pe acest teren, in prezent.

1.2.2. Caracterul zonei

In prezent terenul are destinatia arabil si nu exista constructii pe parcele. Parcelele sunt cuprinse in zona agroindustriala., folosinta actuala arabil si se doreste trecerea in U.T.R. – zona de locuinte individuale cu regim maxim de inaltime D+P+1E.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenurile studiate se realizeaza din strada Sebesului 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 cu maxim D+P+1E niveluri in regim de constructie 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 200,00 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 250,00 metri.

ART.3 – UTILIZARI INTERZISE

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,00 mp ADC genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit de activitate sau depasesc 22.00, produc poluare;



- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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 infalamabile 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 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 500,00 mp;
- frontul stradal minim va fi de 12,00 m

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 4,00 metri;

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

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- in 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 3,00 metri;
- Linia de aliniere va fi la 3,00 m fata de vecinatati, pe lateral, iar pe latura posterioara la 5,00 m fata de vecinatati.

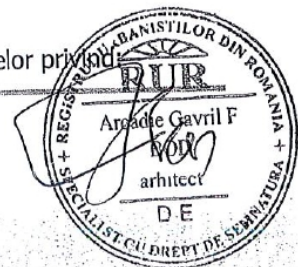
ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- distanta minima dintre cladirile de pe aceasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6,00 m.

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 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Se admite circulatia rutiera si pietonala pe drumurile publice

Circulatia rutiera si pietonala se mentine si pe traseul drumului de servitute. Se propune realizarea unui drum de halaj de min.3,50m latime dupa obtinerea acordul autentificat si al vecinilor

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 4,00 m latime.

ART. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-inaltimea maxima a cladirilor va fi D+P+1E (8,00 metri la cornisa).

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-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 caldiera principala;
-se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, a garajelor si anexelor.

ART. 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
-la cladirile dispuse pe aliniament 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

-spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate cu gradini de fatada;
-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;



-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar pentru accese.
Pe fiecare parcela se vor amenaja platforme betonate pentru depozitarea gunoiiului menajer.

ART. 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile la strada vor fi transparente cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80-2,00 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 2,00 metri cu soclu de 30 cm.

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE = 4196,00 – suprafata totala studiata

Bilant teritorial:

-Suprafata zonei studiate	4196,00 mp	100%
-Suprafata constructii	1468,00 mp	35.00%
- Zone verzi	1260.00 mp	30.00%
-Circulatia carosabila, parcaje	1217.00 mp	29.00%
-Circulatia pietonala	251.00 mp	6.00%

Pentru UTR – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Propus:

POTmax. = 35%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Propus:

CUTmax. = 0,6

Intocmit
Arh. Bod Arcadie

