

REGULAMENT

afereant P.U.Z. – 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 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 – Schimbare de destinatie din UTR V1a in L3"**.

Corelarea cu alte regulamente

Ambele documentatii, respectiv, P.U.Z-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 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 colective 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 situeaza

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 inscrisa in C.F. nr. 113300, nr cad. 113300, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 565 mp inscrisa in C.F. nr. 113309, nr cad. 113309, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 495 mp inscrisa in C.F. nr. 113218, nr cad. 113218, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 480 mp inscrisa in C.F. nr. 113219, nr cad. 113219, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 480 mp inscrisa in C.F. nr. 113220, nr cad. 113220, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. 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 TERITORIALE 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. Locuințele colective mici sunt locuințele 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 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;
- 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.
Insiruit			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) cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane

avand o adancime de maxim **15.0 metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoare fatade spre ambele strazi;

- în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarece fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0 metri**; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand

regim de construire discontinuu.

L 3 – în regim cuplat cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela

alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

L 3– 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.

L 3 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

L 3 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri;

ART.8 CIRCULATII SI ACCESE

L 3 - parcela este construibila 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. 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

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 / reconstrucțiile 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 acoperişului se recomandă folosirea țiglei roșii
 - garajele si anexe 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 rețelele 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 rețeaua 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 separative 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**

