

PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

Denumirea lucrării : **P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Amplasament: **Loc. Baia Mare, str. Oltului, nr. 13**

DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare a construcțiilor și amenajările aferente.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplica concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor necesare.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor din analiza situației existente, anexată prezentei documentații, rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ este construibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

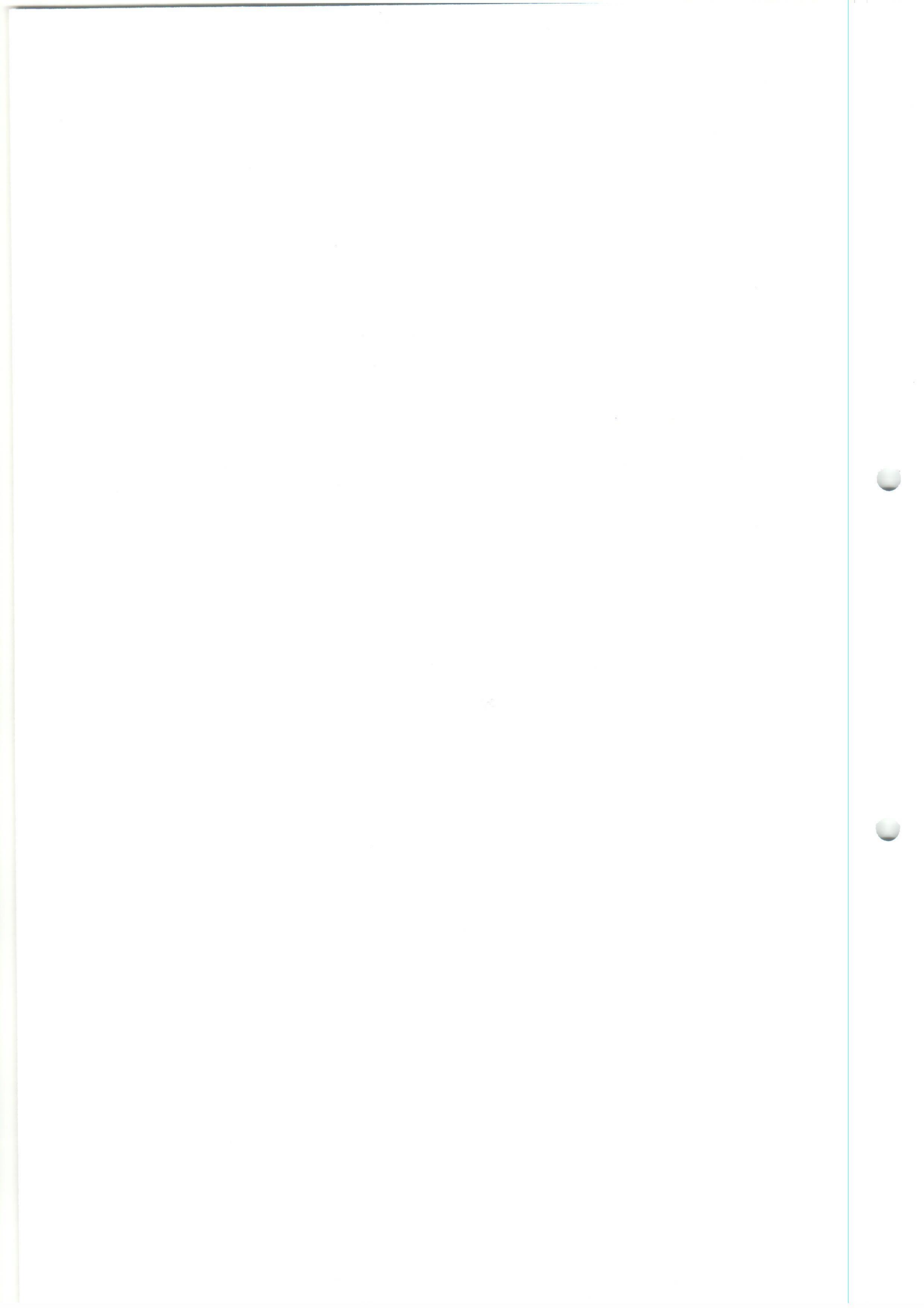
- schimbare funcțiunii existente, din UTR A5 - parc de activități în funcțiune de locuire, **UTR = CIn - locuințe colective și funcțiuni complementare**
- modul de utilizare a terenurilor;
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe amplasamentul studiat.

Prin zona studiată se înțelege terenul cu o suprafață totală de 10622,00 mp, alcătuită din parcela cu numărul cadastral 120536, înscris în C.F. 120536 Baia Mare, având adresa în municipiul Baia Mare, str. Oltului nr. 13.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea fondului Funciar nr.18/1991 republicată;
- Legea administrației locale 69/1991 republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr.54/1998;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr.7/1996;
- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997;
- Legea apelor nr.107/1996;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998;
- Legea HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Noul Cod civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;



- Ordinul comun nr.214/RT/16NN1999 modificat 2006 al Ministrului Apelor pădurilor și protecției Mediului pentru Planurile de Urbanism și amenajarea teritoriului;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000;
- Legea locuinței nr.114/1996;
- Ordin MTCT 1435/2005 Normele de aplicare a legii 50/1991/2005;
- Ordin 10/ N/ 1993 – Privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane indicativ P132-93.

DOMENIU DE APLICARE

Prin prevederile P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, str. Oltului nr. 13 - realizare locuințe colective, carosabil, parcaje conform necesarului, alei și accese pietonale, împrejuriri, dotări aferente și integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă.

Se propune extinderea, etajarea și reamenajarea clădirii existente P+2E, transformarea acesteia în construcție cu regim de înălțime P+2E+Er cu retragere dispusă spre limita nordică sau mansardare P+2E+M.

Construirea în aliniament cu strada Oltului a unui imobil cu regim de înălțime (S)+P+3E cu destinația de spații comerciale la parter și locuințe de tip apartament la nivelurile superioare. În interiorul parcelei se propune construirea de imobile cu destinația de locuințe de tip apartamente de locuit cu regim de înălțime P+3E sau S+P+3E.

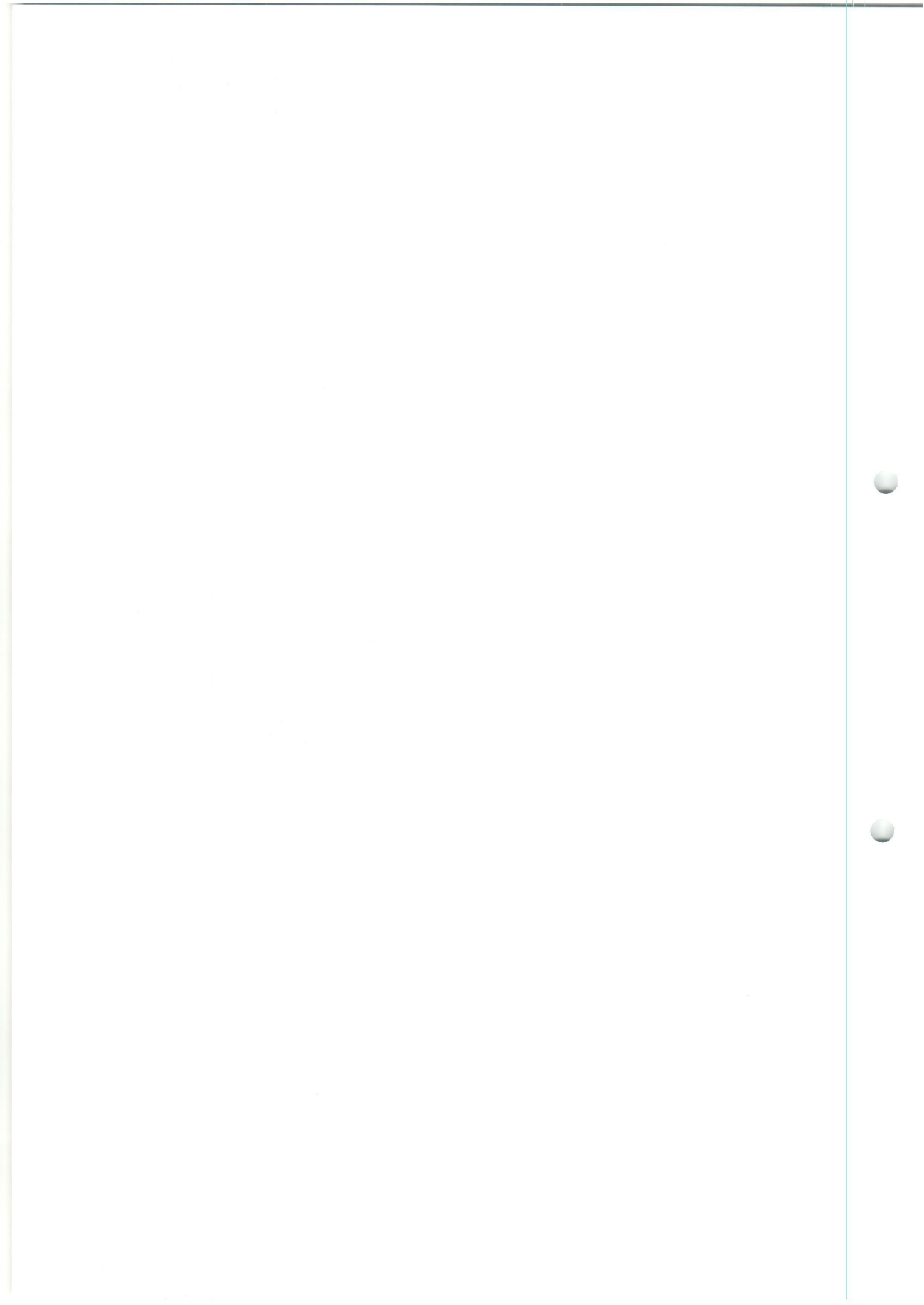
SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, de locuințe colective și funcțiuni complementare, zona fiind compusă din construcții cu caracter urban, cu un regim de înălțime maxim admis de S+P+3E.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+3E
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;



- amenajări și dotări colective : căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CÂNDIȚIONĂRI

- Servicii (spații comerciale, birouri, servicii și spații de alimentație publică) vor avea un acces separat de cel al locatarilor și sa nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare
- Spații verzi amenajate cu plantații și după caz filigorii, terase acoperite și neacoperite
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții de instalații aferente.
- Spații cu acces public în următoarele condiții:
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale și a celor de la etaj în spații de birouri
 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice conversia locuințelor existente în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 1 și Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor pentru depozite și alte activități de natură care ar putea să incomodeze locuințele;
- activități productive;
- depozitare en-gros sau en-detail;
- depozități de materiale refoosibile;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- lucrări de terasament și de natura să afecteze construcțiile din incintă
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.



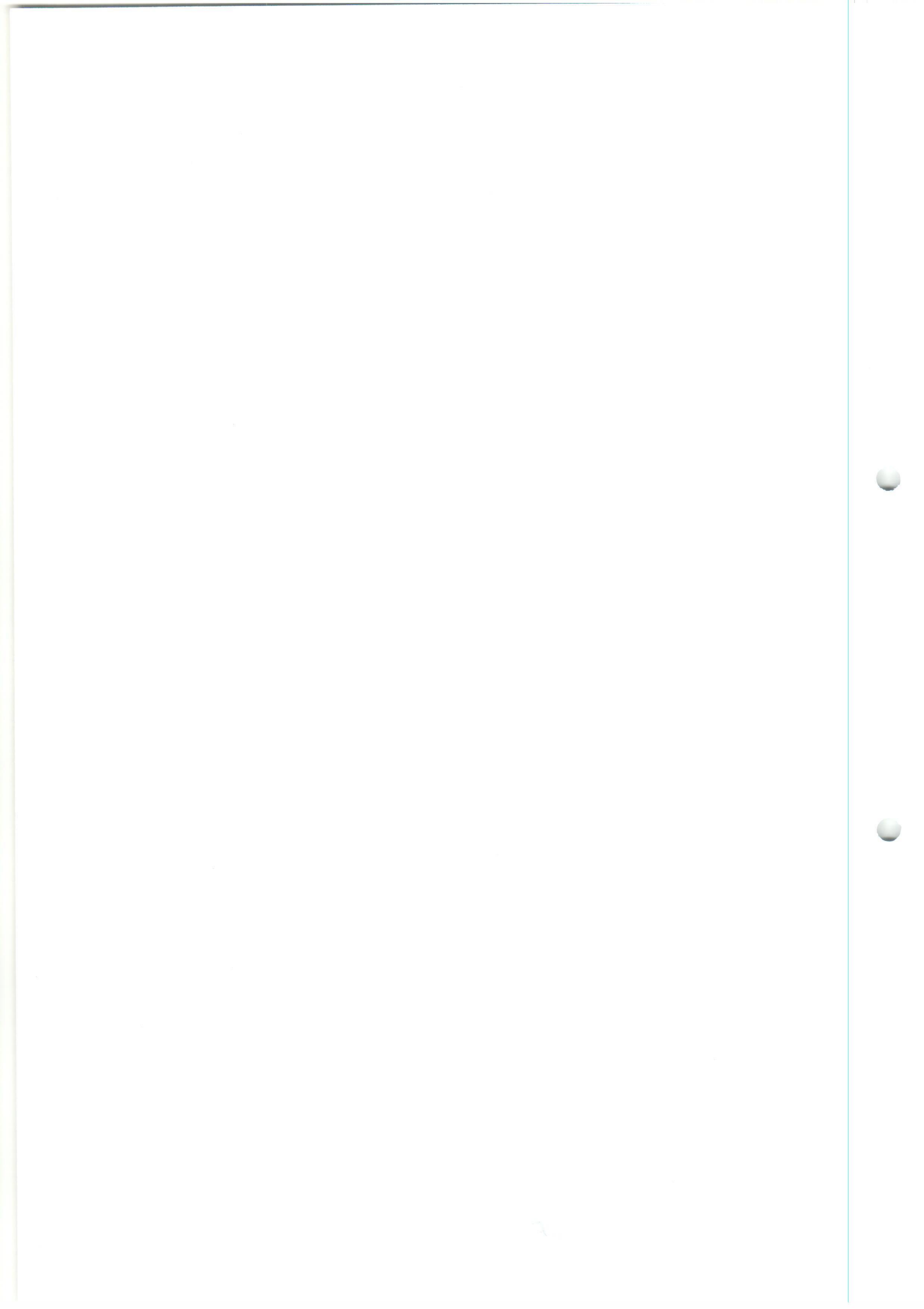
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - (a) să aibă front la stradă sau după caz acces prin servitute
 - (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m
 - (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeleles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
- Se permite comasarea/ dezmembrarea parcelelor din interiorul zonei studiate, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ condițiile de mai sus.
- Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică ori privată sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică sau prin intermediul unor căi de circulații stabilite prin servitute de trecere;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de aliniere este conform planșei de reglementări urbanistice și a fost stabilit față de aliniamentul existent la strada Oltului pentru construcția existentă P+2E propusă spre etajare la P+2E+Er), respectiv la minim 6.70 metri față de frontul parcelei și la 5.33 respectiv 5.44 metri față de limita laterală Nordică.
- În cazul cedării către primărie a unor suprafețe din front pentru realizare de trotuare, parcuri retragerea minimă față de front se calculează pentru situația inițială, precedentă cedării (inclusiv parcela cedată)
- Pentru restul de construcții cu acces asigurat din drumul propus în cadrul incintei, retragerea față de acesta (zona carosabilă) este de min. 6 metri.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform planșei de reglementări cu următoarele condiționări :

- clădirile izolate vor avea fațade laterale uniforme și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de linia terenului amenajat, dar nu mai puțin de 6,5 metri.
- Excepție pentru construcțiile existente care își păstrează poziția conform planșei cu situația existentă.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de linia terenului amenajat, dar nu mai puțin de 6,5 metri.

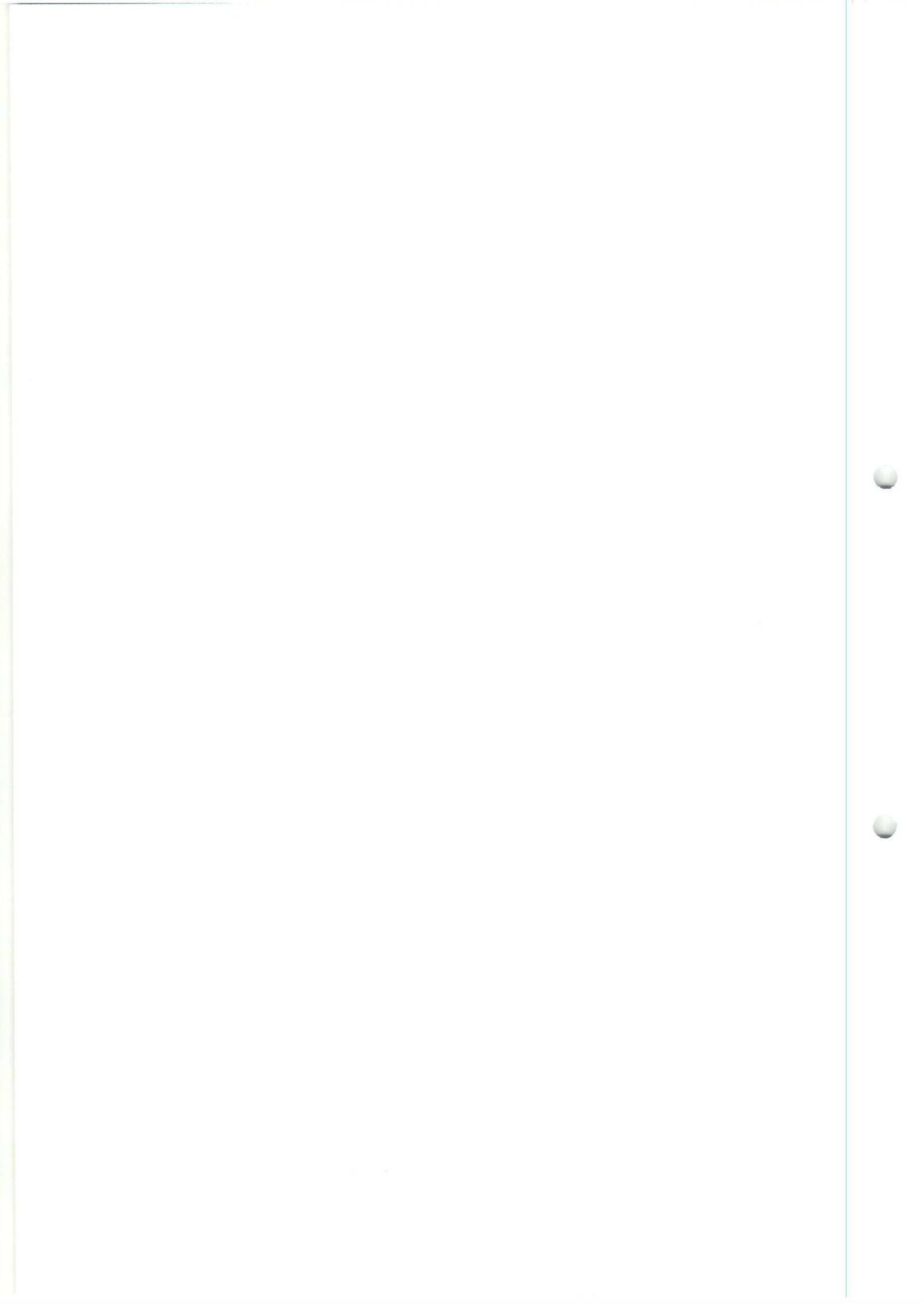
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minima de insorire de 1 ½ h in solstițiul de iarnă.
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise
- între fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi de minim 12 metri; distanta se poate reduce la jumătate in cazul in care pe fatadele opuse nu exista ferestre sau sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat accesul dintr-o circulație publică fie direct ori prin servitute, sau în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe corpuri de construcții, prin intermediul unui drum privat;



- Accesul la imobil să respecte caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate și apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență
- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi : trotuare, alei, străzi pietonale, platforme pietonale.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Se vor asigura numărul locurilor de parcare, respectiv:
 - a) 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40 mp;
 - b) 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
 - c) 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
 - d) la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori;
 - e) pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.
- Parcările necesare se vor realiza în interiorul incintei studiate, amenajate la sol sau în interiorul construcțiilor, în garaje.
- în zona străzii Oltului se propune concesionarea (inchirierea) terenului adiacent, în vederea realizării de parcări pentru autoturisme

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă la cornișă este de 13 metri față de terenul amenajat, respectiv trotuarul de gardă al construcției
- Regimul de înălțime maxim admis S+P+ 3E
- Se admit realizarea de subsoluri pentru amenajarea de anexe tehnice, spații depozitare, parcare autoturisme, etc.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Condiția principală este de integrare în particularitățile zonei și armonizarea fațadelor cu vecinătățile imediate care au funcțiuni asemănătoare de locuire;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate, în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.
- Acoperișul va fi de tip șarpantă sau terasă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda la rețele publice ori private pentru asigurarea utilităților necesare.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

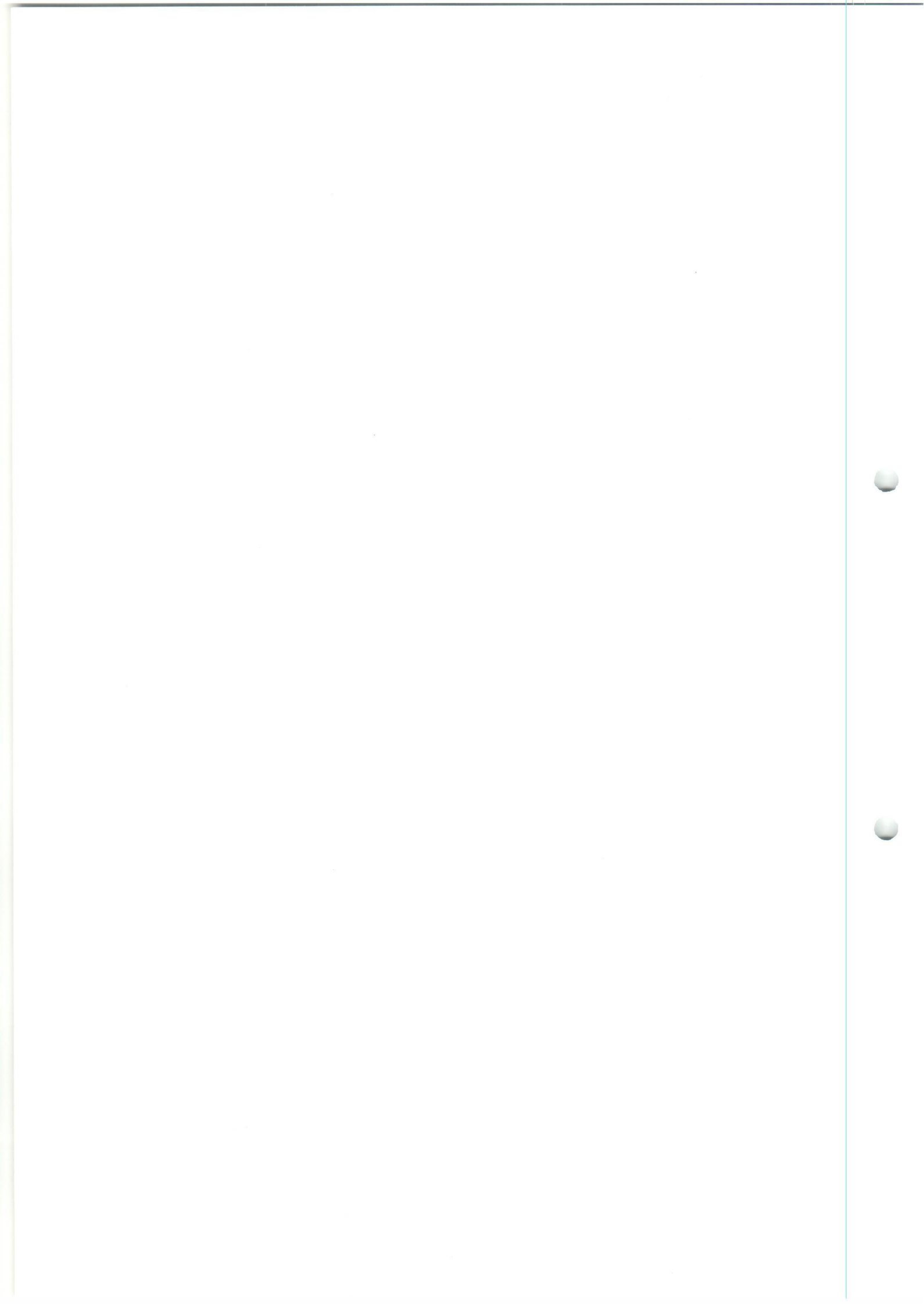
Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare după cum urmează:

A) APĂ POTABILĂ:

- clădirile vor fi racordate la rețeaua de distribuție a apei potabile a mun. Baia Mare

B) CANALIZARE MENAJERĂ:

- clădirile vor fi racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Baia Mare



C) CANALIZARE PLUVIALĂ:

- amenajările din teren se vor realiza astfel încat sa permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu a se realiza pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

D) REȚELE ELECTRICE, TELEFONICE ȘI CATV:

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- rețelele de telefonie, electricitate, etc vor fi introduse în subteran

E) GAZE:

- toate conductele din afara imobilelor vor fi introduse în subteran

F) SALUBRITATE:

- se va amenaja o platformă pentru colectarea deșeurilor menajere în containere
- deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea de salubritate din zonă.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sunt reglementate la un procent de 35% din suprafața totală și pot cuprinde dale inierbate și vegetație.
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înaltimea de maxim 2.20 metri, din care soclu opac de min 0.30 metri, partea superioara fiind realizată din material durabil
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace sau transparente, din materiale durabile, cu înălțimea maximă de 2.20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre incinta zonei studiate. Vor fi dublate de vegetație.
- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 35%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis = 1,1

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

DISPOZIȚII FINALE - Utilizarea Regulamentului Local de Urbanism

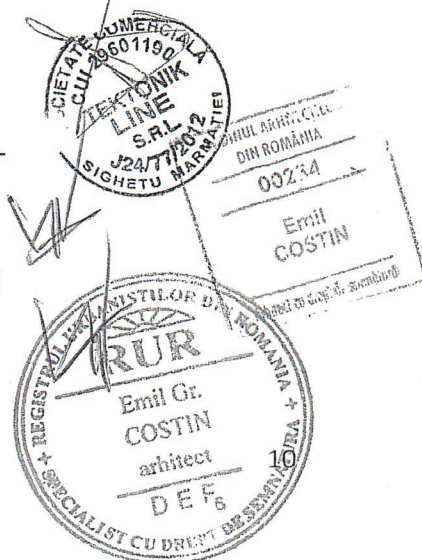
- Prezentul regulament este valabil pentru unitatea teritorială de referință **UTR: CIn**, pentru zona cuprinsă din prezenta documentație.
- Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui de către Consiliul Local.
- Construirea în Unitatea Teritorială de Referință conținută în prezentul Plan Urbanistic Zonal este posibilă numai în conformitate cu condiționările din prezentul Regulament, întocmit în conformitate cu ghidul privind Metodologia de Elaborare și Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, reglementare tehnică indicativ : GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului NR. 176/N/2000.

Întocmit:

S.C. TEKTONIK LINE S.R.L

dr. arh. Emil COSTIN

arh. R.U.R. Emil COSTIN



Baia Mare

IULIE 2017

