

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea proiectului	PUZ EXTINDERE SI SUPRAETAJARE DEPOZIT DE CARBUNE EXISTENT, SCHIMBARE DE DESTINATIE IN SUBZONA CU FUNCTIUNI MIXTE PRESTARI SERVICII SI LOCUIRE
Amplasament	BAIA MARE, STR. VICTORIEI NR.146
Initiator	SC RELLYAN SRL
Elaborator(proiectant)	SC PROIECT MGH SRL
Număr proiect (contract)	9/2015
Data elaborarii	sept. 2018

DISPOZITII GENERALE

Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea procedurilor de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament local de urbanism este intocmit in conformitate cu legea nr. 50/1991 (cu modificarile ulterioare) privind autorizarea executarii constructiilor si HG nr. 525/95 (cu modificarile ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Continutul documentatiei este conform cu reglementarea "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobata cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

In aplicarea prezentului regulament local de urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative si reglementarilor in domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri in domeniu, ulterioare intocmirii prezentului regulament vor fi considerate in aplicare, drept complementare a celor din anexa si vor fi respectate conform prevederilor din cuprinsul acestora.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare;

CM 2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+5;

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

CM 2- sunt admise urmatoarele utilizari:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele, etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;

- locuinte individuale și colective cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CM 2 - cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

CM 2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- 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 care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- 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 apelor meteorice.

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

CM 2 - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 metri.**

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CM 2 - retragerea minimă față de aliniament - cladirile propuse se pot amplasa pe aliniament la Aleea Toamnei.

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

CM 2

- retragerea minimă a supraetajării propuse peste depozitul existent față de blocul de locuinte din sud-vest va fi de minim 11,0m
- retragerea față de limitele din sud-est, est și nord va fi jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,00m
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai puțin de **10.0 metri** sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90 metri** de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- nu se reglementează

ARTI. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CM 2 - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 3.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CM 2 - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CM 2 - înălțimea maximă a clădirilor P+1Eretras+2Eretras

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe = 7,5m pentru P+1Eretras și 11,0m pentru P+1Eretras+2Eretras

ARTI. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CM 2 - Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 2 - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CM 2

- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice;
- Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafata parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Acoperisurile tip terasa circulabila se vor înierba - planta în proportie de minim 10% din suprafata acestora

ART. 14 - IMPREJMUIRI

CM 2 - se recomanda separarea terenurilor cu garduri de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime.

ARTI. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5

Întocmit,