Proiect nr.844/ 2018 : **P.U.Z.- INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN- ZONA MIXTA - SERVICII** – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, ADMINISTRATIE – **LOCUINTE DE SERVICIU** – **– Baia Mare,str.8 Martie nr.4B**

Iniţiator

Beneficiar : **MUNICIPIUL BAIA MARE**

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA MIXTA - SERVICII – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI,ADMINISTRATIE **– LOCUINTE DE SERVICIU**

PUZ

Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIŢII GENERALE :

1.ROLUL RLU - Regulamentul Local de Urbanism - aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor în limitele zonei studiate, explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.2. Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică specific şi detaliază prevederile din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525 / 1996).

1.3. Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administraţiei publice locale, stabileşte condiţiile urbanistice în care se vor construi imobile pe terenul studiat, precizeaza toate elementele urbanistice necesare eliberării certificatelor de urbanism şi autorizaţiilor de construire

1.4. Regulamentul local de urbansim aferent PUZ a fost generat de solicitarea realizării investiţiei : **"INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN – ZONA MIXTA DE SERVICII, INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI DE PRODUCTIE MICI, ADMINISRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU"** situat în localitatea Baia Mare, str.Cerneşti, nr.1, Jud.Maramureş.

2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau în principal:

- Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996.
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi continutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 176 / N / 16. 08. 2000.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
- H.G. 267 / 2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184 / 2001.
- Hotărârea nr. 1519 / 2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatură pentru documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România.
- Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Legea 350 / 2001 – anexa
- Ord. 91 / 1991
- Ghid PU GM009 - 2000
- Alte acte legislative şi / sau complementare domeniului urbanismului.

3.DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică la terenul studiat, în suprafaţă de 5.832 mp, din extravilanul municipiului Baia Mare, situat în partea sudică a localităţii, la intrarea dinspre localitatea Groşi.

Terenul are următorii vecini:

-spre est de Drumul Naţional DN18B,

-spre sud de terenul ce face parte din domeniul privat al Statului Român, aflat în administrarea Agenţiei Domeniului Statului

-spre vest de parcele proprietăti particulare pe care există unităţi economice şi locuinţe.

-spre nord de str.Cernești;

In planul de Reglementari urbansitice (pl.nr. 3/5) care face parte integrantă din prezentul regulament, terenul în cauză este delimitat cu linie neagră întreruptă, iar terenul studiat este delimitat cu linie-punctată.

Prescripţiile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism poat fi utilizat la:

·eliberarea certificatelor de urbanism şi emiterea autorizaţiei de construire pentru obiective din zona ce nu necesită studii aprofundate;

·fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului sau fonduri europene nerambursabile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

·respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile studiului;

·declanşarea unor P.U.D.-uri necesare de detaliere a amplasamentelor.

4.ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – diviziunea teritoriului in unităti teritoriale de referintă

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor, terenul nu a necesitat împărţirea în unităţi teritoriale de referinţă, pentru unităţi şi subunităţi similare putându-se formula aceleaşi prescripţii întregii zone.

Teritoriul aferent P.U.Z. cuprinde o singură unitate teritorială de referinţă:

ZONA CM2j – ZONĂ MIXTA – SERVICII- INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI,ADMINISTRATIE **– LOCUINTE DE SERVICIU**

II.PRESCRIPŢII LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT :

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent municipiului Baia Mare, privitor zonei cu funcţiuni mixte CM2 şi le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competenţa planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Reglamentului General de Urbanism.

Se schimbă în totalitate destinaţia actuală a terenului (teren neexploatat – făneaţă, parţial având plantaţie de pomi fructiferi)- întreaga suprafaţă este propusă spre a fi introdusă în intravilan; destinaţia acestui teren este prezentată în planşa 3/5 – Reglementări urbanistice

• construcţiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor şi prescriptiilor tehnice în vigoare referitoare la calitatea construcţiilor, la calitatea materialelor de construcţii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase şi nocive.

• construcţiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul).

- se vor întreţine şi se vor planta spaţiile verzi din cadrul incintei.

III.PRESCRIPŢII SPECIFICE LA NIVELUL UTR-ului :

SECŢIUNEA I.
CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂŢI

In prezent caracterul zonei este dat de terenul care este inclus în categoria de teren făneaţă –parţial neproductiv – neutilizat în acest scop de mai mulţi ani, teren liber de orice construcţii permanente. Există amplasat pe teren container de metal pentru depozitare şi pentru adăpost pentru persoana care supraveghează incinta.

Terenul studiat este destinat amplasării unor obiective – hala pentru intreţinere auto, depozitare piese auto şi eventual pentru activităţi de producţie mică. De asemenea se vor putea amplasa obiective destinate activităţilor administrative, de locuire, sediu societate. Terenul formează UTR CM2j – o zona ce devine adiacentă trupului independent de intravilan al municipiului Baia Mare, Zona G1- de gospodarire comunala..

Caracterul zonei va fi dat de unitatea ce se doreşte a fi realizat.

Această zonă care va trebui câştige reprezentativitatea prin dezvolatarea unor investiţii cu funcţiuni adecvate acestei zone. Având în vedere situaţia actuală a terenului , a zonelor adiacente, apare ca fiind necesară valorificarea potenţialului de dezvoltare economică, exploatând posibilităţi de accesare de fonduri nerambursabile .

SECŢIUNEA II.
UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcţiunea dominantă :

- construcţii şi amenajări pentru servicii de întreţinere auto, activităţi de producţie mica şi depozitare nepoluante,
- 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;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;

Funcţiuni complementare :

- anexe : birouri, administraţie, sedii de societăţi parcari conform tipului funcţiunii, circulaţie interioară, spaţii verzi- amenajari specifice funcţiunii, echipare edilitară.
- servicii complementare de susţinere a activităţilor de bază.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI :

- servicii şi comerţ cu condiţia ca acestea să nu constituie surse de poluare ce ar putea afecta mediul şi caracterul zonei.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran.
- autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care prin destinaţie , necesită spaţii de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. (Art.33 din RGU).

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- orice alte activităţi care nu corespund cu cele prevăzute la art.1 şi 2.
- servicii generatoare de trafic intens ce ar putea perturba circulaţia majoră a drumului ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările existente, canalele existente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care impiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros, cu efecte disfunctionale asupra circulaţiei;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice

SECŢIUNEA III.
CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

Caracteristici parcele, regim de construire

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea sau comasarea parcelelor se va face cu condiţia ca acestea sa îndeplinească următoarele criterii :

-să aibă acces din drum public sau privat;

-suprafaţa minimă a parcelei în cazul unor investiţii cu obiective economice de servicii sau producţie : 3000 mp; -front la strada de minim 30,0 m;

-suprafaţa minimă a parcelelor destinate amplasării de locuinţe : 1,000 mp cu front stradal minim 20,0 m;

-parcelele să aibă forme regulate.

In cazul în care în urma unei acţiuni de divizare-comasare nu se îndeplinesc condiţiile de mai sus, constructibilitatea poate fi obţinută în urma întocmirii unui PUD, cu condiţia respectării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se respecta prevederile Codului Civil si ale Regulamentului aferent P.U.Z. privind distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi limita posterioară a terenului.

Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- vor fi respectate retragerile minime de la aliniament precizate în planșa de Reglementări, retragei faţă aliniament de minim 5,0 m.

Art.6. AMPLASAREA FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişe, dar nu mai puţin de 3.0 m;
- cladirile se vor retrage faţă de limitele laterale la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişe, dar nu mai puţin de 3.0 m;
- retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare vor ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţele între clădirile de pe aceiaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi utilizarea corespunzătoare prin iluminare şi ventilare naturală, însorire, salubritate şi securitate;
- distanţa minimă obligatorie între corpuri va fi H/2 - jumătate din înălţimea la cornişa construcţiei celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,0 m.
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate (dar nu mai puțin de 2,0 m) dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădire și nici ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA CIRCULAŢIEI SI A ACCESELOR OBLIGATORII

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil adecvat , de minim 6.0 m lăţime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietaţile invecinate;
- accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior.
- se va asigura acces pentru intervenţie în caz de incendiu;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcarea şi staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se va asigura în interiorul parcelelor atât pentru vehiculele de transport cât şi pentru autovehiculele clienţilor sau personalului unităţii.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea construcţiilor, regim de înălţime

- va fi respectat regimul maxim de înălțime specificat în planșa de Reglementări urbanistice, respectiv P+2 şi înălţimea maximă la cornişă de 10,0 m.
- în cazuri justificate din punct de vedere arhitectural-urbanistic, sau din necesitate de spaţii suplimentare impus de o viitoare funcţiune, părţi din construcţii pot avea un regim de înăltime maximă de P+2+M, H max = 12,m.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele de acces pe baza unor studii si avize suplimentare;
- aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuităţi de scară arhitecturală,

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- este interzisă autorizarea construcţiilor în zonă fără asigurarea echipării cu toate unitaţile, din reţelele publice sau din surse proprii.
- se admit soluţii provizorii cu condiţia respectării normelor sanitare.
- echiparea cu utilităţi publice se va face prin branșare la rețelele existente în zonă, pe măsura realizării (extinderii) acestora.
- branșamentul și extinderea rețelelor în zona studiată se fac pe cheltuiala beneficiarilor.

► *Alimentarea cu apă:*

- alimentarea cu apă a tuturor obiectivelor se va realiza din reţeaua de alimentare existentă prin extinderea acesteia.

▶ *Canalizare:*

- canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în bazine vidanjabile etanşe, amplasate conform planului reglementări edilitare, sau pe alte amplasamente în cadrul incintei. La schimbarea poziţiei bazinelor se vor respecta prevederile normativelor privind distanţele faţă de clădiri, faţă de sursele de apă potabilă. In momentul în care va fi posibil, se va realiza racordul la reţeaua centralizată viitoare de canalizare menajera.
- apele meteorice şi de suprafaţă vor fi conduse prin rigole deschise către traseul drumurilor locale, gravitaţional, astfel încât prin pante longitudinale şi transversale, apele de suprafaţăa să fie îndepărtate de fronturile construite şi de suprafeţele special amenajate.

▶ *Alimentare cu energie electrică*

- se va realiza racordul la reţeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, conductele se vor poza subteran pe suprafaţa terenului proprietatea beneficiarului.

▶ *Alimentare cu căldură:*

- încălzirea se va asigura individual cu surse electrice, apa caldă menajeră va fi asigurată de boilere electrice sau prin centrale termice proprii pe combustibil solid.

▶ *Gospodărie comunală:*

- fiecare obiectiv, indiferent de funcţiunea acestuia, va fi prevăzut cu spaţii de colectare a deşeurilor în containere;
- se va rezolva în mod corespunzător pre-colectarea, colectarea selectivă şi depozitarea temporară a deşeurilor menajere în incinta obiectivului propus;
- materialele refolosibile, PET-uri,textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unităţi specializate de colectare şi prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor;
- colectarea deşeurilor se va asigura prin contract cu o societate autorizată;
- deşeurile, se vor colecta şi se vor depozita pe platforme special amenajate şi vor fi preluate şi transportate de către societăţile specializate pe bază de contract sau se vor livra unităţilor economice pentru a fi reutilizate, prelucrate.

Art.13. SPAŢII LIBERE , SPAŢII PLANTATE

- se vor amenaja pe suprafeţele rămase libere în cadrul parcelei;
- pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafata totală şi vor cuprinde vegetaţie (joasă, medie, înaltă);
- se recomandă ca pe suprafeţele neocupate de clădiri să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; amenajarea de spaţii plantate pe suprafaţa cu gazon,arbuşti ornamentali, plante floricole.

Art.14. IMPREJMUIRI

- este permisă autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :
- imprejmuiri transparente, care vor putea fi dublate de garduri vii;
- înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- porţile situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Art.15; Art.16. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim = 45,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT): CUT maxim = 1,2 mp A_{dc}/S_{teren}

Baia Mare, martie 2020

Întocmit: arh. Jakab Rita