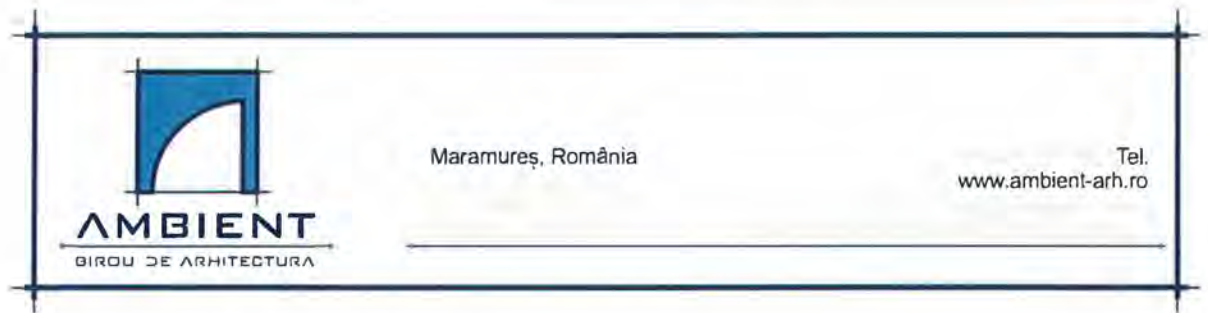


Documentatie pentru avizarea

REGULAMENT DE URBANISM P.U.Z.



PROIECT nr. 1522

Denumirea proiectului :

**PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND :
DEZVOLTAREA CENTRULUI DE CARTIER CU SPATII PT.
LOCUINTE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE
Baia Mare str. Grivitei nr.56, Jud. Maramures**

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Beneficiarii lucrării:

ARTERIO IMPEX SRL

Baia Mare 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND : DEZVOLTAREA CENTRULUI DE CARTIER CU SPATII PT. LOCUINTE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

UTR CM1-REZIDENTIAL :

LOCUINTE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

I – DISPOZITII GENERALE:

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administrației locale – nr. **215/2001** – cu modificările ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regională în România

Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului privind aprobarea

Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. **1430/2005**

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificări ulterioare

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale de referință stabilite prin PUG aprobat au fost preluate .
Regulamentul se referă la următoarea zona - unitate teritoriala de referinta :

UTR CM1-REZIDENTIAL : LOCUINTE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

- Documentatia de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobatA prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- ReactualizarePUG Municipiul Baia Mare in curs de aprobare
- Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
- Certificat de urbanism nr. 1519/14.12.2018
- Avizul de oportunitate nr. 7/15.023.2019

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI :

Funcțiunile dominante pentru zona sunt cele de locuire cu posibilitatea realizării unităților de reprezentare , comert , servicii de mici dimensiuni .
Prin compozitie urbanistică se va asigura un front coerent volumetric si functional, în stânsă relatie cu următoarele aspecte:
- Expresia arhitecturală: zona studiata este situata on zona rezidentiala a Municipiului Baia Mare ;
- Relationarea urbanistică cu zonele limitrofe: se va asigura eliminarea oricărui discomfort pentru zonele rezidentiale din imprejurimi.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE :

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- constructii pentru locuinte individuale , cuplate sau insiruite cu regim de inaltime **S(D)+P+2E**
- apartamente de tip hotelier ;
- spatii destinate prestarilor de servicii : coafura-cosmetica-birotica-frizerie-gimnastica—consultatii juridice- proiectare , educatie etc
- constructii cu spatii aferente intretinerii persoanelor in varsta sau cu deficiente fizice sau de handicap ;
- spatii comerciale de dimensiuni specifice en-detail ;
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

• ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și

practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.

• **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

- curățătorii chimice;

- depozitare en-gros sau mic-gros;

- depozități de materiale refofosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- stații de betoane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

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

• **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de **500 mp** cu deschiderea la stradă sau la o cale de acces din interiorul zonei studiate de min. **15,00 m** ;

• **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerea fata de aliniament la strada Grivitei - **5 m** ;

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

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale zonei studiate la o distanță de **3 m** ;

- în cazul lotizarilor ulterioare în cadrul zonei studiate – distanțele dintre obiectivele propuse și limitele laterale sau posterioare va fi de minim **3 m** ;

- față de laturile care se învecinează cu terenuri ce aparțin domeniului public clădirile se vor amplasa la distanțele minime prevăzute de Codul Civil – dar nu mai puțin de **3 m** ;

- distanța între noua clădire și construcțiile existente învecinate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,0 m** ;

- **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
 - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.00 m** ;
 - în cazul locuințelor insiruite distanța între „bateriile” de locuit va fi de **12 m** dacă sunt dispuse vis-a-vis .

- **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
 - parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private ;

- **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice;
 - numărul minim obligatoriu de locuri de parcare se va calcula în conformitate cu HCL în vigoare la data autorizării lucrărilor de construire ;

- **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
 - înălțime maximă admisibilă la cornișă este de **15,00 metri S(D)+P+2E**

- **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
 - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
 - învelitorile pot să fie din țigla ceramică , tabla faltuită mată - se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor de tip Onduline și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
 - se admit ancadramente la ferestre , brauri , profile decorative – fără exagerări disproporționate sau cuplate cu ornamente cu figuri umane sau florale ;
 - tamplariile pot fi din lemn natur sau vopsit , profile PVC sau din aluminiu imitație lemn sau colorat în masă ;
 - se admit acoperisuri de tip terasă necirculabilă sau terasă circulabilă ;
 - în cazul sarpantelor se admit sarpante în 1-4 pante cu unghiuri cuprinse între 25 și 45 grade pentru învelitorile din țigla – culoarea admisă brun – siena arsă – siena naturală .
 - acoperisurile cu învelitoare din tabla : panta pot să fie cu panta minimă până la 10 grade iar culoarea să fie identică cu cea a jgheburilor și a burlanelor (brun sau gri) . Se recomandă obținerea avizului de la Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană.
 - reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.

- **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
 - este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - este obligatorie amplasarea noilor rețele edilitare în subteran;

- **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
 - spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
 - terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

• **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirea suprafeței de studiu existentă se va păstra .
- se va realiza suplimentar un acces din strada Grivitei aferent locuinței individuale preconizate în zona de nord-vest a suprafeței studiate ;
- pentru parcelele aferente locuințelor înșiruite - fiind zone de locuire colectivă - nu se recomandă împrejmuirea acestora - separarea de circulațiile publice se va realiza prin garduri vii.
- împrejmuirile dintre parcelele individuale și cele colective vor fi de maxim **2,00 m** înălțime – opace – sau un soclu opac de maxim **0.60 m**. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate cu gard viu ;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI STUDIAT ÎN PUȚ

- **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI STUDIAT ÎN PUȚ(POT)**
- POT maxim = 70 %
- **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI STUDIAT ÎN PUȚ (CUT)**
- CUT maxim = 2,4 mp

