



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL **pentru zona str. Vasile Lucaciu, mun. Baia Mare**

**“ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND SI
CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJARI ACCESE
RUTIERE SI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, IMPREJMUIRE TEREN; ELEMEN-
TE PUBLICITARE – modificare reglementari aprobate cu HCL 115/2016, art 13”**

CUPRINS:

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a reglementarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. Zonarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I.Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explica si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUG referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in coconcordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea actualului regulament.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea 50/29.iulie 1991 (republicata/actualizata) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
 - Reglementarile cuprinse in PUG Baia Mare si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona care face obiectul PUZ.
 - Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
 - HGR nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
 - Ghidul de aplicare al HGR nr. 525/1996 aprobat prin ordin MLPAT nr.24/N/10.04.2000
 - Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
 - Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului RLU.
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executiei lucrarilor constructiilor pentru zona studiata care face parte din UTR Ac_r- Zone de comert- cu raza mare de servire in zone de restructurare.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- 1.Modificarea categoriei functionale din UTR zonă verde conf. PUG, actual reglementat conform „**modificare reglementari aprobate cu PUD prin HCL**

nr.317/2006" în Ac_r1 „Zona mixtă comert- servicii – în zone de restructurare, înălțime maximă S+P+E, Hmax=12m”

Regim de înălțime maxim admis: S+P+E

POT max= 50%

CUT max= 1.0 ADC/mp

2. Organizarea acceselor pe parcela
3. Organizarea urbanistic teritorială în vederea realizării unui imobil împreună cu corpurile anexa vor forma un ansamblu coerent.

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din terenurile existente și curțile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investiția propusă în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinată a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

5.2 Protecția față de poluare și alte riscuri: - se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a riscurilor.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executiei construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării și creșterea capacității la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă terenul și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinație și capacitatea construcțiilor propuse.

III.Zonarea funcțională

11.UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Suprafața reglementată prin prezentul PUZ cuprinde următoarele zone funcționale:

Ac_r1 „Zona mixtă comerț- servicii – în zone de restructurare, înălțime S+P+E, Hmax=12m

IV.PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE Ac_r1

SECȚIUNEA I

1.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de incinta unei foste unități industriale, care în prezent mai conține clădiri sau hale industriale. Trecând anterior printr-un proces de urbanizare aprobat prin **HCL nr.317/2006**.

1.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Următoarele utilizări: structura funcțională mixtă incluzând: servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, comerț în structuri mici și medii, clădiri de birouri, alimentație publică și servicii, parcaje, spații plantate.

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

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

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic si respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor.

ARTICOL 3 UTILIZARI INTERZISE:

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu, constructii provizorii de orice natura;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

In cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de **3000 mp** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;

ARTICOL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu min 6m.
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;

ARTICOL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE DE PROPRIETATE

- cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **6.00m**.
- retragerea fata de limita laterala va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **6.00m**.
- retragerea fata de limita postrioara va fi de minim **3.00m**.
- se interzice construirea pe limita parcelei.

ARTICOL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre clădiri pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOL 8 CIRCULATII SI ACEESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice și zone verzi.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOL 9 STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste **1,0 ha** se vor asigura circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice.
- se va respecta HG 525 actualizată la dimensionarea locurilor de parcare.
- conform HCL 104/2019 și HCL 59/2022 se va asigura **1 stație** încărcare electrică la 50 locuri parcare. Conform cerințelor BREEAM vor fi un total de 8 stații încărcare mașini electrice.

ARTICOL 10 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este de **S+P+E, H max=12m**, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetelor pe trotuare și pe străzile pietonale;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: beneficiarul are o platformă gospodărească etanșă de compactare cu un sistem de sortare implementat, compactare și depozitare a deșeurilor care se vor evacua prin contract cu firme specializate.

ARTICOL 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim **15%** si se va amplasa perimetral. De asemenea se vor prevedea si plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **3** locuri de parcare conform HCL 59/2022 (art. 14¹, 14², 14³, 14⁴, 14⁵, 14⁶) Se recomanda amplasarea acestora grupat, in insule de verdeata.
- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fatade trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- Gradul de ocupare a zonei minerale: 87%

ARTICOL 14 IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXINE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.

POT maxim = 50%

ARTICOL 16- PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.

CUT MAXIM= 1.0

INTOCMIT.

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

