

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA GARĂ”

- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic zonal Zona Gării, Municipiul Baia Mare și explicitază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie 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 în 1996.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară PUZ, care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului Zona Gării, Municipiul Baia Mare, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al PUZ Zona Gării, Municipiul Baia Mare, se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ Zona Gării, Municipiul Baia Mare, au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Ordinul 90 / 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.0403.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;

- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică republicată în 2011
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului. Text actualizat la data de 16.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Rectificarea publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 88 din 31/01/2006, Legea nr. 265/2006, O.U.G. nr. 114/2007, O.U.G. nr. 57/2007, O.U.G. nr. 164/2008, O.U.G. nr. 71/2011, O.U.G. nr. 58/2012;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Versiune consolidată la data de: 15/02/2011;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației; cu modificările și completările ulterioare

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ Zona Gării, Municipiul Baia Mare, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile Planului Urbanistic General Municipiului Baia Mare în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Zona Gării, Municipiul Baia Mare, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona Gării, Municipiul Baia Mare,

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

II. Zonificarea funcțională

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ Zona Gării, se regăsesc 4 zone funcționale, ce corespund tipurilor de unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- Vsp – Piațetă publică agrementată cu spații verzi;
- L5 - Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii si inalte (P+3,5 - P+8,10), situate in ansambluri preponderent rezidentiale;
- CM1 – Subzonă cu clădiri înalte (maxim P+10);
- T 1 - Subzona transporturilor rutiere.

III. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1.1. PREVEDERI UTR Vsp – Piațetă publică agrementată cu spații verzi

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile specifice și conexe loisirului sau destinate utilizării publice, după cum urmează :

- circulații pietonale;
- spații plantate, spații verzi amenajate, în relație cu spațiul public;
- piste cicliști;
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, amfiteatru, joc și odihnă, pergole, umbrare;
- pavilioane pentru comerț en-detail și alimentație publică, servicii, pentru expoziții, activități culturale (spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- se admite amenajarea pietonală a spațiilor destinate parcărilor, până la momentul realizării acestora din urmă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor publice - a piețelor publice și spațiilor verzi și a circulației pietonale;
- Se interzice localizarea spontană a tonetelor și tarabelor temporare în perimetrul pieței publice, fără un studiu preliminar de organizare spațială care să ateste că tranzitului pietonal se va desfășura în condiții optime;
- Se interzice amplasarea de parcaje supraterane în interiorul limitei UTR;
- Se interzice utilizarea pentru funcțiuni fără caracter de reprezentativitate publică (producție, depozitare ș.a)
- Se interzice localizarea pavilioanelor pe spațiile verzi;
- Se interzice utilizarea carosabilă a amplasamentului, alta decât cea ocazională pentru întreținere, aprovizionare sau urgență;
- Se interzice amplasarea de parcaje supraterane în interiorul limitei UTR, cu excepția zonelor special reglementate în acest sens conform planșelor de reglementări .

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

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Având în vedere structurarea unității teritoriale de referință Vsp pe o parcelă proprietate publică, cu destinație de piațetă publică reprezentativă, vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșei de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel).

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșei de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). Orientarea gradenelor din dreptul pergolei se face dinspre platforma perimetrală locuințelor colective către piață.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșei de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). Orientarea gradenelor din dreptul pergolei se face dinspre platforma perimetrală locuințelor colective către piață.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșei de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). Orientarea gradenelor din dreptul pergolei se face dinspre platforma perimetrală locuințelor colective către piață.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul pietonal fără restricții.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru întreținere și aprovizionare;
- Se va asigura accesul mașinilor de pompieri și de la salubritate;
- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pantele, rampele și racordurile sunt configurate astfel încât să fie asigurat accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii în spațiile publice. Traversările și trecerile de pietoni sunt prevăzute cu covoare tactile

pentru nevăzători și deficiențe de vedere. Covoarele tactile sunt obținute prin inserții metalice în pavaj.

Sistematizarea terenului de pe zona pietonală va fi realizată astfel încât accesul pietonilor și persoanelor cu dizabilități să se realizeze conform normativelor în vigoare. Rampele vor avea o pantă maximă de 8% cu lungimea maximă de 10m și cu podeste de minim 1,20m.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admite exclusiv amplasarea parcajelor în subteran, în sensul păstrării spațiilor publice, libere de circulația și staționarea autovehiculelor; autoutilitarele (pompieri, salubritate) și autovehiculele de aprovizionare vor putea staționa numai pentru o perioadă scurtă de timp, limitată, în areale care nu împiedică circulațiile ușoare (pietoni, cicliști).

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă nu va depăși

- 3.5 metri în cazul pavilioanelor
- 6 m în cazul pergolelor

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pergola are potențialul cel mai mare de a oferi identitate spațiului în timp. Deși rolul ei principal este acela de umbrar, își însușește și atributele de element semnal și definitoriu al spațiului. Morfologia structurii îi permite să îndeplinească funcția de element unificator al spațiului. Tensiunea generată între planele orizontale (cel al pardoselii și cel al acoperirii) se descarcă vizual prin intermediul pavilioanelor, care au rol de element de legătură.

Se recomandă ca pavilioanele să aibă o structură metalică zveltă, cu închideri complet vitrate care să aibă un impact minim asupra imaginii arhitecturale de valoare a zonei, permițând totodată o flexibilitate de utilizare în funcție de anotimp. În sezonul cald aceste închideri ar trebui să permită o deschidere completă a spațiului interior (cu excepția volumului opac aferent anexelor).

Acoperirea se va face în sistem terasat. Sistemele de colectare și distribuție a apelor pluviale nu vor fi aparente, ci integrate în arhitectura volumelor.

Se recomandă adecvarea mobilierului urban și a instalațiilor la caracterul diferitelor contexte arhitectural-urbanistice. Mobilierul urban propus se subordonează ca morfologie conceptului general al amenajării. Designul obiectelor unice se integrează în atmosfera specifică a pieței. Sunt propuse obiecte cu rol preponderent funcțional (bolard, loc de stat, coș de gunoi, rastel de biciclete etc.) sau rol preponderent de orientare și semnalizare (stâlpi de iluminat, totem, panou afișaj stradal etc). Materialele alese oferă simultan rezistența și confortul necesar. Paleta cromatică și texturile sunt adaptate specificului locului în care obiectele sunt amplasate.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale pavilioanelor, sau a necesităților spațiului public sau plantat, în care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Gazonul utilizat pentru spațiile verzi va fi unul care permite staționarea pietonală, șederea, călcarea.

Spațiul verde se subordonează ca dispunere și geometrie conceptului general al spațiului. Axele de cristalizare generează suprafețe triangulate și în cazul spațiului verde. Verdele este dispus în așa fel încât să fie accesibil către pietoni. El este redistribuit din zona de separare a benzilor de circulație carosabila. În plan, densitatea mai mare de verde este realizată către bulevard și în jurul locurilor de parcare. Astfel poate oferi o barieră verde împotriva zgomotului și agitației generate de autovehicule. Spre deosebire de covorul de pavaj, spațiul verde este tratat diferit pe axa Z. Înălțimea acestuia variază față de cota 0 a terenului cu până la 150 cm.

Copacii sunt plantați ca aliniament de-a lungul bulevardului. În zona spațiului pietonal, arborii și arbuștii sunt plantați în centrul de greutate al unui triunghi de vegetație. Vor fi alese specii ce ajung la maturitate într-o perioadă scurtă pentru a înlocui într-o perioadă scurtă zona verde desființată datorită sistematizării terenului.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

Spațiile publice vor fi împrejmuite cu ajutorul unor bolarzi, care să împiedice accesul auto sau parcare abuzivă, bolarzi cu o înălțime de max.60cm – pentru delimitarea carosabilului de pietonal și spațiu verde. Pentru alimentarea și întreținerea spațiilor publice se permite utilizarea unor bolarzi retractabili.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT al tuturor construcțiilor însumate, raportat la întreaga suprafață UTR = maxim 10%

Grad de ocupare a terenului incluzând suprafețele construite, circulațiile carosabile și pietonale ca platforme construite= maxim 80%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT al tuturor construcțiilor însumate, raportat la întreaga suprafață UTR = maxim 0.15 mp ADC/ mp UTR

Coeficient de ocupare a terenului incluzând suprafețele construite, circulațiile carosabile și pietonale ca platforme construite= maxim 0.85 mp ADC/ mp UTR

1.2 UTR T1 – conform PUG, fără modificări

T 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

1.3 UTR L5 – conform PUG, fără modificări

L 5 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3,4) SAU MEDII SI INALTE (P+3 - P+8,10) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

1.4 UTR CM1 – conform PUG, fără modificări

CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

IV. Unități teritoriale de referință (UTR)

La nivelul PUZ Zona Gării, se regăsesc 4 zone funcționale, ce corespund tipurilor de unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- Vsp – Piațetă publică agrementată cu spații verzi
- L5 - Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii si inalte (P+3,5 - P+8,10), situate in ansambluri preponderent rezidentiale
- CM1 – Subzonă cu clădiri înalte (maxim P+10)
- T 1 - Subzona transporturilor rutiere



Tabel ponderi UTR comparativ situația existentă- situația propusă

TOTAL intervenție	MIGRAȚIA SUPRAFETELOR DE TEREN PE UTR-URI				UTR propus	suprafață	%
	UTR existent	suprafață	%				
18385,76	V1a	896,89	4,88%	Vsp	11110,35	60,43%	
	V1a	849,9	4,62%				
	CM2	463,19	2,52%				
	CM1	859,6	4,68%				
	L5	580,89	3,16%				
	T	14735,29	80,15%	T	5834,92	31,74%	

Arh. Urb. Mario George Kuibus