

Volumul II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- PLAN URBANISTIC ZONAL „MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII”

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 Malurile râului Săsar și Zona Universității explicitează 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 Malurile râului Săsar și Zona Universității, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al PUZ Malurile râului Săsar și Zona Universității 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 consolidata la data de: 15/02/2011;
- Ordin Ministerul Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației; cu modificările și completările ulterioare

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ Malurile râului Săsar și Zona Universității detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile Planului Urbanistic General Municipiul Baia Mare 2000.

3. Domeniul de aplicare

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

Malurile râului Săsar și Zona Universității cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zonă.

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 Malurile Râului Săsar și zona Universității se propune o tipologie de UTR care să reglementeze caracterul public și peisager al întregii amenajări, cu o utilizare din aceeași sferă de activități (loisir, comerț, recreere, activități culturale și sportive):

Vspa – Spații publice verzi pentru agrement, zonă cu spații verzi amenajate și promenadă pietonașă care va dispune de funcțiuni de alimentație publică (servicii și comerț) în cadrul pavilioanelor dispuse pe platformele pietonale

Zona de intervenție cuprinde și subzona funcțională T1 – zona transporturilor rutiere

III. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1.1. PREVEDERI UTR Vspa –Spații publice verzi pentru agrement

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai construcțiile și instalațiile specifice unui spațiu plantat cu valență publică constând în :

- spații plantate amenajate conform proiectului (integral verzi, cu mesh de stabilizare gazon);
- spații plantate, spații verzi amenajate, în relație cu spațiul public;
- circulații pietonale cu diferite tipuri de pardoseli;
- alei acoperite cu dale inierbate (50% spațiu verde);
- platforme pentru terase cu posibilitate de amplasare construcții tip pavilion (cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- scene urbane;
- construcții de tip gradină publică;
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, amfiteatru, joc și odihnă, pergole, umbrare;
- amenajări pentru activități sportive;
- grupuri sanitare;
- piste cicliști;
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, amfiteatru, joc și odihnă;
- 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

- se admite amenajarea unor accese de coborâre către râul Săsar și amplasarea de structuri ușoare care să permită accesul la luciul de apă

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit amenajări urbane pentru expoziții, activități culturale (amenajări pentru spectacole și activități artistice spontane), odihnă și joc, limitate la arealele reglementate prin Planul Urbanistic Zonal, cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească 30% din suprafața totală a unității teritoriale de referință. Se admit amenajări pentru diferitele tipuri de activități permise cu condiția de a nu afecta circulațiile ușoare (pietoni, cicliști).

Se admite amplasarea de pavilioane temporare de tip chioșc, cu condiția ca acestea să respecte amplasamentele propuse prin PUZ și să fie realizate din materiale constructive de înaltă calitate (metal/vitraj ș.a.). Acestea vor avea suprafață desfășurată vitrată minimum 60% din fiecare fațadă.

Se admit construcții permanente pentru alimentație publică, servicii sau comerț, limitate la edificabilul propus prin proiect, cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească 10 % din suprafața totală a unității teritoriale de referință și ca suprafața fiecărui pavilion să nu depășească suprafața de 120 mp. Se admit amenajări (terase, mobilier urban etc.) pentru diferite activități din spațiile publice cu condiția de a nu afecta circulațiile ușoare (pietoni).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor publice - a piețelor publice și spațiilor verzi și a circulației pietonale;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea pavilioanelor atât pe spațiile integral verzi, cât și pe spațiile cu mesh de stabilizare gazon.
- Se interzice localizarea spontană a tonetelor și tarabelor temporare în perimetrul piețelor publice, fără un studiu preliminar de organizare spațială care să ateste că tranzitului pietonal se va desfășura în condiții spațiale optime;
- Se interzice amplasarea de parcaje supraterane în interiorul limitei UTR, cu excepția zonelor special reglementate în acest sens conform planșelor de reglementări;
- 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 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Având în vedere structurarea unității teritoriale de referință Vsp pe mai multe „insule” cu aceeași tipologie UTR (fiecare porțiune de mal între două poduri), constituite pe suprafețe proprietate publică, cu destinație de spațiu public amenajat pentru agrement, o vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșele de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). De asemenea, gradenele și scenele vor fi constituite numai în suprafețele și pe amplasamentele stabilite în reprezentarea grafică din Planșele de Reglementări.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșelor de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). Pavilioanele multifuncționale sunt amplasate pe zonele de relaxare cu latura lungă spre mal în zone ce suprafața permite acest lucru. Ele sunt amplasate astfel încât să activeze malurile fiind considerate atractori urbani.

Amenajarea interioară a pavilioanelor este flexibilă, având în principal o zonă de anexă (cu depozitare și grupuri sanitare), o zonă de bar și restul spațiului pentru servire, vor avea, de asemenea, posibilitatea de a scoate câteva mese în spațiul din jurul lor.

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

Vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșelor de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșelor de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul pietonal fără restricții;
- Se va asigura accesul pietonal pe consolele către râu, dar nu și al bicicletelor decât în zonele expres reglementate astfel în planșa de Reglementări;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru întreținere și aprovizionare;

- Se va asigura accesul mașinilor de pompieri și de la salubritate;
- Se va asigura accesul cicliștilor pe traseele marcate prin proiect (piste cicliști);
- Se va asigura accesul din circulațiile publice către zonele cu funcțiuni diverse;
- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă amplasarea de parcaje supraterane pe teritoriul studiat, cu excepția zonelor în care această amplasarea este reprezentată în mod expres în Planșa de Reglementări (vezi zonă Piața Universității). Se propune păstrarea 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). limitată de timp, în areale care nu împiedică circulațiile ușoare (pietoni, cicliști).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă nu va depăși P - 5 m, cu excepția elementelor de reper urban, signalistică și a monumentelor de for public, care vor fi autorizate în baza unui studiu de amplasament.

Pentru pavilioane:

Înălțimea maximă admisă nu va depăși P - 4m. Hmax cornișă (ștreășină) = 4,00m, Hmax coamă= 4,80m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pavilioanele propuse vor fi amplasate în lungul malului pe zona de relaxare și în alveolele ce dispun de o suprafață amplă. Pavilioanele vor avea structura metalică și închideri exterioare din perete vitrat mobil, realizat pe structură de corniere metalice, zincate termic și vopsite în câmp electrostatic RAL 7043. Sticla va fi dublu-termoizolantă, cu o foaie emailată culoare gri antracit

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu public. Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Spațiile publice vor fi împrejmuite cu ajutorul unor bolarzi, care să împiedice accesul auto sau parcarea 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 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

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

IV. Unități teritoriale de referință (UTR)

La nivelul PUZ Malurile Râului Săsar, se regăsește o singură tipologie de unitate teritorială de referință propusă, ale căror prevederi sunt prezentate mai sus la III, punctul 1.1, după cum urmează:

- Vspa- Spații verzi publice pentru agrement

1.2. Alte unități teritoriale regăsite:

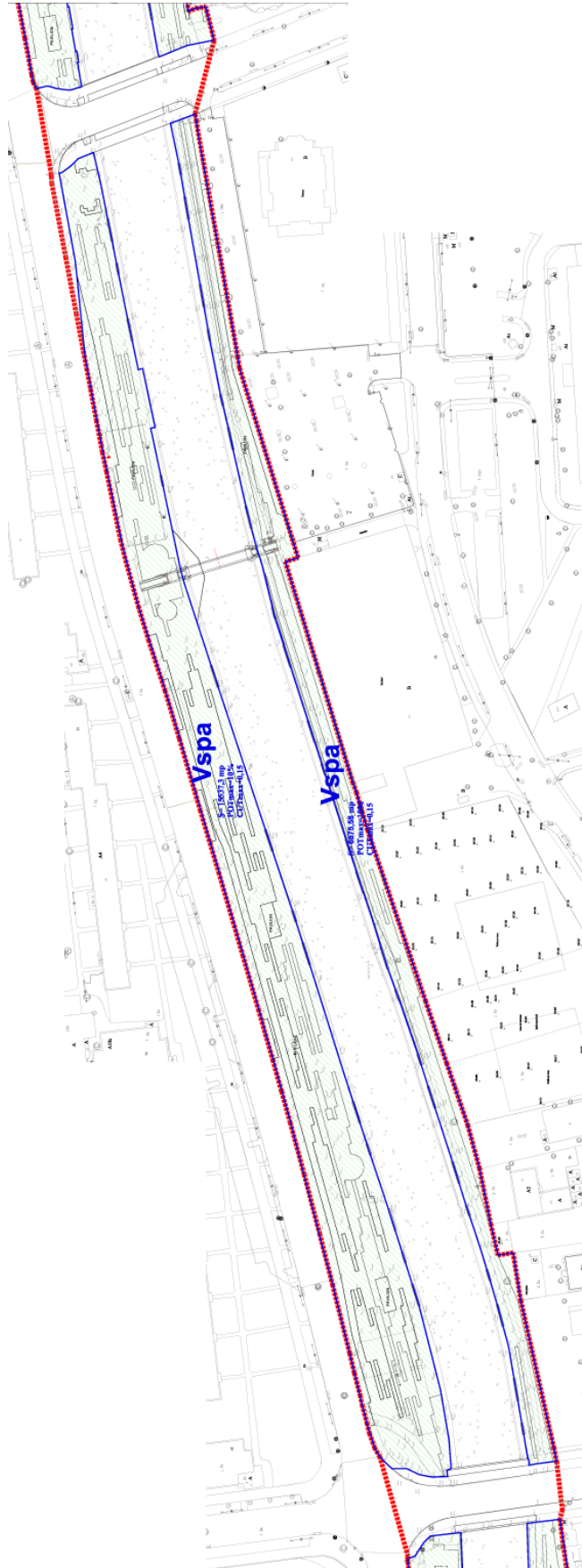
T1 – subzona transporturilor rutiere - conform PUG, fără modificări

Pentru tronsonul cuprins între km 153 – 851 al drumului național DN1C (bulevardul Independenței – adiacent societății Dacia-Renault) și podul Decebal se va menține interdicția de construire – zonă non-aedificandi conform HCL 84 / 2010, până la ridicarea acestei interdicții printr-o nouă hotărâre. Ulterior acestei decizii de ridicare a restricțiilor zona se va supune reglementărilor urbanistice conform UTR Vspa din prezentul Regulament.

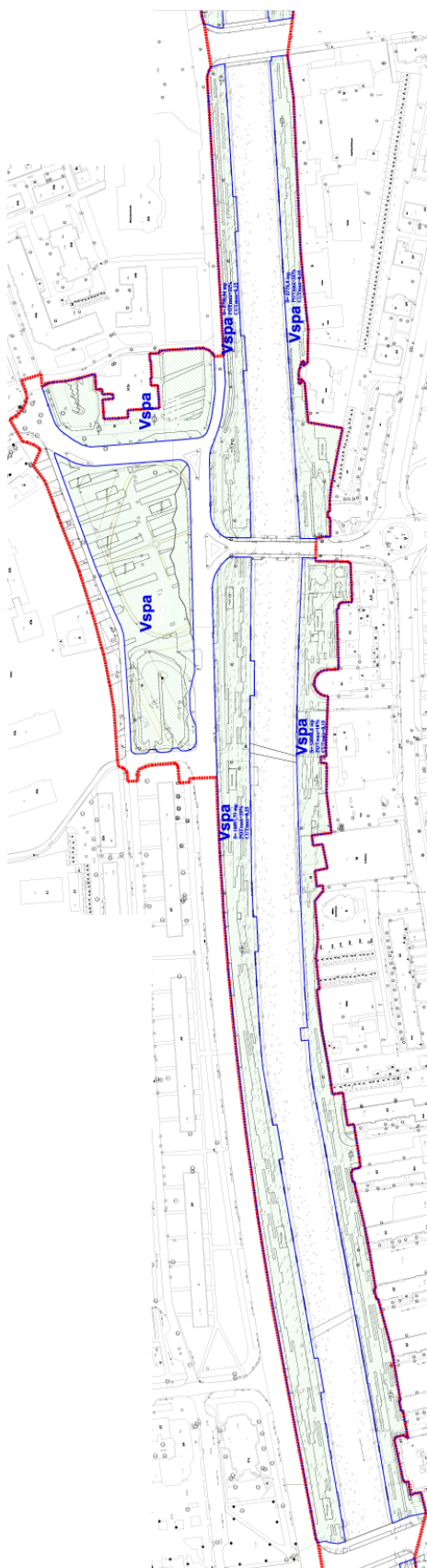
Tronsonul Dacia Service – Pod Decebal



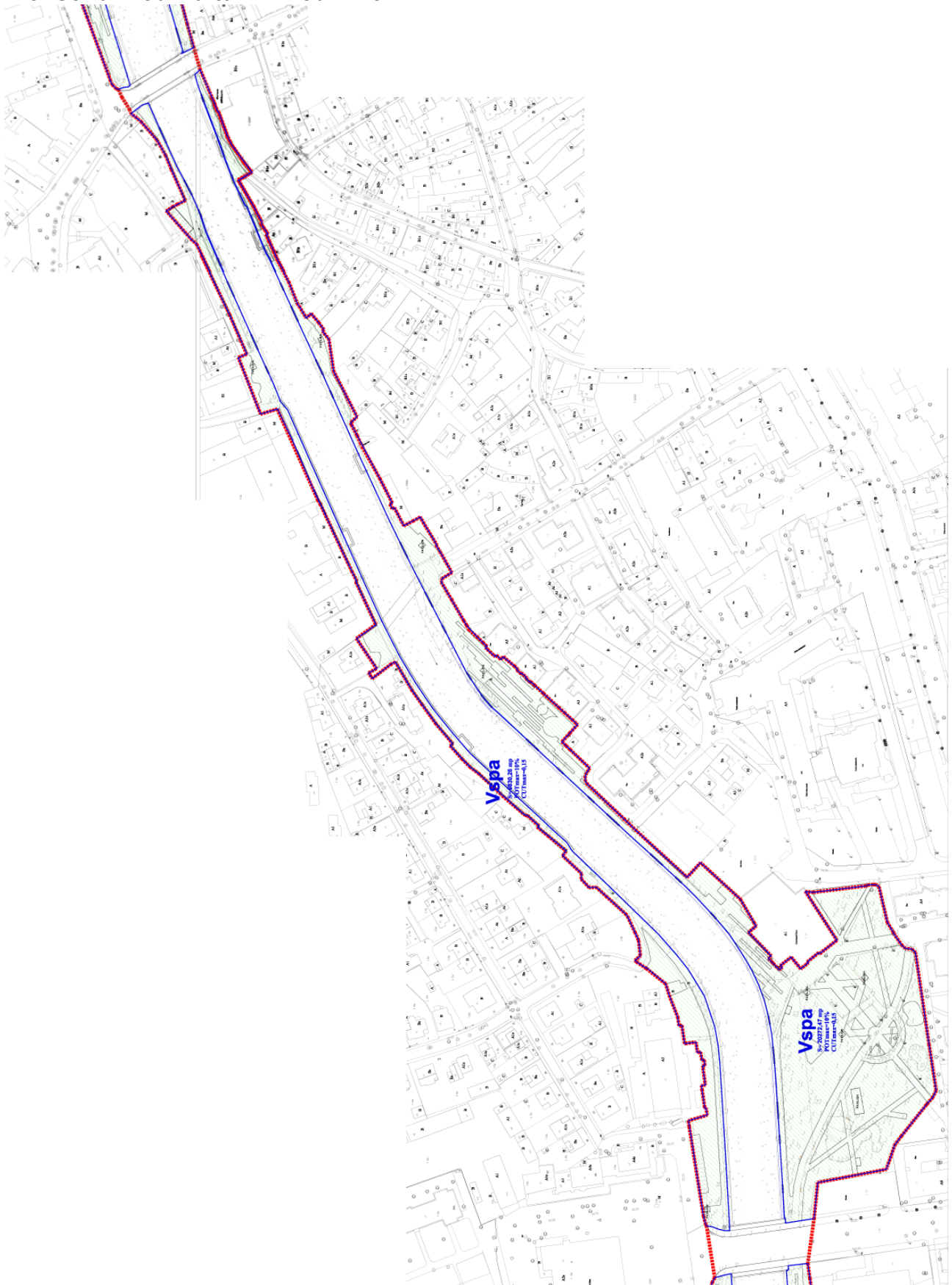
Tronsonul Pod Decebal – Pod Republicii



Tronsonul Pod Republicii – Pod Unirii + Pod Unirii – Pod Culturii



Tronsonul Pod Culturii – Pod Viilor



Tronsonul Pod Viilor – Pod Industriilor



Tabel ponderi UTR comparativ situația existentă- situația propusă

MIGRAȚIA SUPRAFEȚELOR DE TEREN PE UTR-URI						
TOTAL INTERVENȚIE	UTR existent	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (%)	UTR propus	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (%)
285601,6	MAL STÂNG					
	CM1a (Decebal – Dragoș Vodă)	2856,27	1,00%	Vspa (Decebal – Dragoș Vodă)	8273,63	2,90%
	V1a (Decebal – Republicii)	6766,51	2,37%	Vspa (Republicii – Decebal)	6875,58	2,41%
	V4 (Republicii – Unirii)	10107,03	3,54%	Vspa (Republicii – Unirii)	13046,5	4,57%
	CM1a (Culturii – Kaufland)	2939,03	1,03%			
	V4 (Unirii – Culturii)	4491,19	1,57%	Vspa (Culturii – Unirii)	5776,8	2,02%
	CA2 (Culturii)	1292,29	0,45%			
	CA3 (Cinema Dacia)	1167,98	0,41%			
	V1a (Cinema Dacia)	9377,45	3,28%			
	V4 (Cinema Dacia)	3982,86	1,39%			
	CA5 (Cinema Dacia – Tineretului)	4286,97	1,50%	Vspa (Viilor – Culturii)	20272,47	7,10%
	CP2 (Cinema Dacia – Tineretului)	680,19	0,24%			
	V4 (Podul Viilor)	777,02	0,27%			
	CP1a (Podul Viilor)	3454,58	1,21%			
	V4 (Podul Viilor – Industriilor)	3744,57	1,31%	Vspa (Industiilor – Viilor)	9122,38	3,19%
	V1a (spațiu de joacă – Nufărului)	806,97	0,28%			
	CP2 (Nufărului)	1120,9	0,39%			
	MAL DREPT					
	V4 (Industiilor)	2662,26	0,93%	Vsp (Industiilor – Viilor)	8214,05	2,88%
	V1a (Podul Viilor Industriilor)	5305,73	1,86%			
	CP2 (Podul Viilor)	315,64	0,11%	Vspa (Viilor – Culturii)	6830,26	2,39%
	V4 (Culturii – Industriilor)	4413,81	1,55%			
	CA5 (Turbinei)	335,81	0,12%			
	-			Vspa (Culturii – Unirii)	5790,44	2,03%
	CA4 (Piața Universității)	2298,26	0,80%	Vspa (Universitate est)	5203,81	1,82%
	CA5 (Piața Universității)	2905,7	1,02%			
	V1a (Piața Universității NE)	682,9	0,24%			
	V1a (Piața Universității centru)	5648,09	1,98%	Vspa (Universitate centru)	13085,21	4,58%
	V1a (Piața Universității NV)	1214,12	0,43%			
	V1a (Piața Universității SV)	1201,61	0,42%			
	V4 (Unirii – Republicii)	12178,39	4,26%	Vspa (Republicii – Unirii)	16097,73	5,64%
	V4 (Republicii – Decebal)	15927,81	5,58%	Vspa (Republicii – Decebal)	15537,3	5,44%
	V4 (Independenței)	19858,4	6,95%	Vspa (Decebal – Independenței)	20808,2	7,29%
	T1	39698,86	13,90%		20536,8	7,19%
APE	113102,4	39,60%		110130,44	38,56%	

Arh. Urb. Mario George Kuibus