

**Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+5Eretras
Beneficiar:	MUNICIPIUL BAIA MARE
Initiator	SC BALFAT TRANS SRL
Proiectant urbanism:	sc proiect MGH srl
Data elaborării :	DEC. 2018

**DISPOZITII GENERALE****Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea procedurilor de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

**Baza legala a elaborării**

Prezentul regulament local de urbanism este întocmit în conformitate cu legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

În aplicarea prezentului regulament local de urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate în aplicare, drept complementare a celor din anexa și vor fi respectate conform prevederilor din cuprinsul acestora.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare;

**CM 2** – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+5;

**ART. 1 - UTILIZARI ADMISE**

**CM 2-** sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- 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;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele, etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuinte individuale și colective cu partii obisnuit;
- locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii liberale;

## **ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**CM 2** - toate 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 **100 metri** de servicii si echipamente publice;
- se admite conversia locuintelor în alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni în minim **30 %** din ADC pentru fiecare operatiune.

## **ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**CM 2** - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de întretinere auto;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- 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 împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

## **ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)**

**CM 2** - în cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 metri**, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

## **ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**CM 2** - cu urmatoarele conditionari:

- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca înaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- daca înaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii.
- retragerea minimă față de aliniament

1,8m - str. Mărășești case (se păstrează alinierea existentă)

1,0m - str. Mărășești

0,0m - str. M. Eminescu

1,0m - str. Macului

1,0m - str. Muncii

4,0m - str. Coltău

## **ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**CM 2** - cladirile publice se vor amplasa in regim izolat,

- cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0 metri**;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, sau de subzona predominant rezidentiala realizata în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de **10.0 metri** sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90 metri** de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### **ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**CM 2** - cladirile vor respecta între ele distante egale cu media înaltimei fronturilor opuse;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

#### **ARTI. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**CM 2** - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0 metri**.
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

#### **ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CM 2** - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
  - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacentă la o distanta de maxim 250 metri;
- Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

#### **ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**CM 2** = max. 18 m la atic, cu urmatoarele conditionari:

- înaltimea unui nivel convențional = 3,00m
- înaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- în cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- în cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi, se pot prevedea accente verticale care să depășească cu cel mult un nivel regimul maxim de construire admis.

#### **ARTI. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**CM 2** - Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

## **ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**CM 2** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

## **ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**CM 2** - in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjugate cu un gard viu de **1.20 metri** inaltime;
- Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim **15%** din suprafata parcelelor dar nu mai putin de **2,2 mp/locuitor** spatiu verde si **1,3 mp/locuitor** spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, 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 si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4,0m** inaltime si diametrul tulpinii peste **15,00cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10 arbori** in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
- Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta in proportie de minim **10%** din suprafata acestora

## **ART. 14 - IMPREJMUIRI**

**CM 2** - se recomanda separarea terenurilor cu garduri transparente de maxim **2.20 metri** si minim **1.80 metri** inaltime, din care **0.30 metri** soclu opac, dublate de gard viu.

## **ARTI. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 85%** cu exceptia functiunilor publice;

pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

## **ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;

## **L 3 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri**

### **ART. 1 - UTILIZARI ADMISE**

**L 3** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**L 3** - se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

### **ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**L 3** - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp. ADC**, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- 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 rapida a apelor meteorice.

#### **ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L 3** - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata perceleii = min.300mp

Front la strada = min12m

Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

#### **ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

1,8m - str. Mărășești case (se păstrează alinierea existentă)

1,0m - str. Macului

1,0m - str. Muncii

#### **ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**L 3** - în regim cuplat cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela

alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

- în regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornise dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### **ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**L 3** - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 4.0 metri;

#### **ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**L 3** - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

#### **ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**L 3** - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

#### **ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**L 3** - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri).

**L 3** - se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

#### **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**L 3** - cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

#### **ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**L 3** - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### **ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**L 3** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 15% din suprafata parcelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, 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 si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
- Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta în proportie de minim 10% din suprafata acestora

#### **ART. 14 - IMPREJMUIRI**

**L 3** - imprejmirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separate ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri.

#### **ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**L 3 - POT maxim = 40%**

#### **ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**L 3 - CUT maxim = 0.9 mp.ADC/mp.teren**

Întocmit,

Arh. Horea Stoia

