

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR CM3*
AFERENT PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE FUNCTIUNE MIXTA -
COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Denumirea obiectivului	DESMINTARE IMOBILE EXISTENTE, ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE IMOBILE FUNCTIUNE MIXTA - COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE SANTIER, IMPREJMUIRE, RACORDURI, BRANSAMENTE SI OPERATIUNI NOTARIALE
Beneficiar	S.C. AVOCADO DEVELOPMENT S.R.L.
Amplasament	Bd. Unirii nr. 21 mun. Baia Mare jud. Maramures
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.
Numar proiect	1338 / 2019
Faza de proiectare	P.U.Z.

1.1 Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism reprezinta o colectie de reglementari la nivelul unitatii teritorial administrative care are ca scop enuntarea principiilor urbanistice dupa care se va dezvolta o zona, un areal sau un amplasament.

Regulamentul cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, conditii de construire si amplasare a constructiilor, dimensionare a volumelor construite, amenajare a spatiilor libere si construite si echipare a parcelelor si obiectelor de constructive cu retele edilitare.

1.2 Baza legala a elaborarii

Prezenta documentatie a fost elaborata in conformitate cu prevederile PUG mun Baia Mare enuntate in cadrul Certificatului de Urbanism nr. 46 din 23 01 2019 emis in scopul ELABORARE PUZ.

Continutul prezentei documentatii a fost elaborate in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul modificata si actualizata respective in conformitate cu prevederile GM-010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal.

1.3 Domeniul de aplicare

Prezenta documentatie stabileste o serie de reglementari ce se vor aplica exclusiv asupra UTR studiat asa cum este acesta descries in plansa de zonificare din PUG mun.

Baia Mare, celelalte amplasamente din zona incluse in UTR A2 urmand a fi studiate in cadrul unor documentatii de urbanism separate.

Prezenta documentatie propune modificarea utilizarii functionale a imobilului teren studiat, regimul de construire si parametrii urbanistici ce caracterizeaza in prezent parcela in scopul construirii unui ansamblu de imobile cu functiunea de comert si alimentatie publica.

Nu sunt prevazute unitati sau subunitati functionale de tip L – locuire, IS – institutii si servicii, C – cai de comunicatii, SP – spatii plantate, agreement, sport, DS – desptinatie speciala, GC – gospodarire comunala, TE – echipare edilitara.

UTR CM3* -zona mixta : comert, alimentatie publica, servicii de proximitate, activitati administrative

Utilizari admise:

- Comert
- Alimentatie publica
- Servicii de proximitate adiacente locuirii (saloane cosmetice, servicii profesionale – legal, contabil, medical si stomatologic, servicii IT, mici ateliere profesionale, agentie de turism)
- activitati administrative – sedii de societati comerciale ca parte integranta a activitatilor de comert, servicii si alimentatie publica

Utilizari admise cu conditionari:

- depozitare doar in scopul sustinerii activitatilor admise si cu o pondere de max. 50% din volumul construit

Utilizari interzise:

- se interzic orice alte activitati ce nu se regasesc in enumerarea anterioara

Conditii de amplasare si conformare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni

Parcelele vor avea forma regulate, front la strada minim 20 m, adancime mai mare decat frontul la strada si o suprafata de min. 2000 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In cazul unor alinieri existente uniforme desfasurate pe o distanta de min. 30 ml. si minim 4 parcele in acelasi front, cladirile noi vor respecta acest aliniament.

In cazul unor alinieri neuniforme cladirile se vor alinia obligatoriu fata de aliniament dupa cum urmeaza:

- 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a
- 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta intre dpua cladiri pe aceeasi parcel ava fi cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 6 m.

Circulatii si accese

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces la un drum public.

Accesul la drumul public va avea dimensiunea de min. 4,00 ml.

Accesurile vor fi dimensionate in conformitate cu valorile masurate pe caile de traffic existente si cu valorile estimate de ocupare a locurilor de parcare din incinta.

Benzile de circulatie carosabila interioara vor avea dimensiunea de min. 3,00 m pe sens. Pentru constructiile comerciale se va realiza separarea fluxurilor de aprovizionare de cele destinate clientilor

Stationarea autovehiculelor

Stationare autovehiculelor se va face exclusive in interiorul parcelei studiate

Numarul minim necesar de locuri de parcare se va calcula avand in vedere valorile urmatoare:

- Spatii comerciale – min. 1 loc de parcare la 30 mp de suprafata construita desfasurata a cladirii.
- Spatii alimentatie publica – min. 1 loc de parcare pentru 5 persoane (se vor considera 2-5 mp spatiu util de servire / persoana)
- Spatii servicii si activitati administrative – min. 1 loc de parcare pentru personale si cate 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp de spatiu util ocupat de aceasta functiune pentru spatii de max. 100 mp respectiv minim 1 loc de parcare la fiecare 60 mp de spatiu util ocupat de aceasta functiune pentru spatiile mai mari de 100 mp.

In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de P fara a depasi o valoare maxima de 7.50 m

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente

In 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

Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, 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

Spatii libere si spatii plantate

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Spatiile verzi amenajate vor ocupa o suprafata de min. 20% din suprafata totala a parcelei

Spatiu de retragere fata de aliniament va fi organizat in proportie de min. 40% sub forma unor spatii verzi amenajate.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Imprejmuiri

Avand in vedere caracterul public al functiunilor propuse, aliniamentul spre strazile de categoria I, II si III nu va fi dotat cu garduri de imprejmuire

Imprejmuirile spre parcelele invecinate vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m; acestea vor putea fi dublate cu gard viu.

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Procent maxim de ocupare si utilizare a terenului

$POT_{max} = 35\% \text{ mp suprafata construita cladire} / \text{mp teren}$

Coeficient maxim de utilizare a terenului

$CUT_{max} = 0.35 \text{ mp suprafata construita desfasurata cladire} / \text{mp teren}$