

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE
bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., ale carui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul zonei.

El constituie impreuna cu P.U.Z. un act de autoritate al administratiei publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

Legea administratiei locale – nr. **215/2001** – cu modificarile ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regionala in Romania

Codul civil – reglementari privind amplasamentul constructiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii nr. **1430/2005**

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificari ulterioare

Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicata, cu modificari ulterioare

Ordonanta privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national nr. **96/1998**

Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. **7/1996**

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificarile ulterioare

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

Legea apelor – nr. 107/1996 cu modificările ulterioare

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului

O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sănătății Publice pentru aprobarea **Normelor de igienă privind mediul de viață al populației**

Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. 536/23.06.1997

Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin **Legea 43/2002**)

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale

Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Zona industrială nepoluantă** în prezentul PUZ pentru crearea unui **CENTRU DE SĂNĂTATE ȘI FITNESS**.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism.
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.

- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament este delimitata de:

- Drum amenajat - acces la parcelă – la sud,
- Bd UNIRII (DJ 182B) – la est,
- proprietate privată– la vest,
- proprietate privata – la nord.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat cu HCL 349/1999;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC MINA – M – COM SRL – în curs de aprobare;
- Plan urbanistic zonal "Zona industrială sud" aprobat cu HCL 174/2009;

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zona,
- organizarea rețelei stradale,
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnică – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Pentru zona studiată s-a identificat o grupă de funcțiune:

- UTR A5a - CENTRU DE SĂNĂȚATE și FITNESS

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- ART. 1. UTILIZARI ADMISE
ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE

A CLADIRILOR

- ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ART. 14. IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

UTR A5a - CENTRU DE SĂNĂTATE și FITNESS

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** sănătate, educație sport, agrement, fabricarea produselor artisanale, reparații, birouri pentru dezvoltarea tehnologică, birou administrativ și servicii publice aferente industriei, comerț;
- institutii, servicii; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

- parcaje la sol si multietajate;
 - statii de intretinere auto; curatorii chimice;
 - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor,
- cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.
- **functiunea secundară:** se poate rezerva maximum 40% din suprafata construită pentru birouri administrative și maximum 20% din suprafata construită pentru expoziții de produse

ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte de serviciu, cladiri pentru turism, spatii de loisir.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

- locuinte individuale, cuplate, insiruite, colective;
- pescuit si acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează;
- unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- depozitare mic-gros;
 - construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu
 - unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare;
 - activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;
 - procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp și un front la stradă de minim 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi amplasate la **minim 20,0m** fata de axul stazii – profilul stradal propus, respectiv **minim 8.50m** fata de aliniamentul propus la Bd. Unirii, și la **minim 10,0m** fata de axul stazii – profilul stradal propus, respectiv **minim 4.50m** fata de aliniamentul propus la DRUMUL din sud;
- **exceptie** pentru amplasarea cladirilor fata de aliniament se pot face pentru constructii usoare in regim de inaltime parter - cabine poarta, post trafo, containere pentru deseuri, copertine. Acestea se pot amplasa la minim 1,00m fata de aliniament.

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

cladirile se vor amplasa în regim izolat,

- retragerea față de limitele laterale vor fi de **minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00m față de limita de la nord și la 4,50m față de limita de la est.** Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, **dar nu mai puțin de 5,00m** cu respectarea normele PSI – distanțele minime de siguranță fata de constructii in functie de gradul de rezistența la foc.
- nu se accepta amplasarea constructiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 4.5m fata de limita de proprietate;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00m; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 2.00m dacă zona dintre cele două cladiri nu servește circulației carosabile.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil pe parcelă (poartă) de minim 6,00m lațime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul străzii de la sud, existente, trebuie sa fie minim de 11,00m între limitele de proprietate.
- Se vor realiza racordurile necesare între strazi si accesele pe parcela;

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-pentru fiecare 100mp de constructie se vor asigura cate un loc de parcare.

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor 12,00m;
- regimul de inaltime al cladirilor va fi maxim P+2E;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

ART. 12. - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

* toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

* toate cladirile se vor racorda la rețeaua de canalizare (pe termen mediu si lung) iar pe termen scurt, pana se va finaliza rețeaua de canalizare se vor racorda la bazine vidanjabile etanse.

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor TV

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

• pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

• spatiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafata incintelor si **se vor amplasa de regula perimetral**;

• se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

• spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

• spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE
bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.
- porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.
- Toate imprejmuirile de pe latura vestică și sudica se vor retrage la noul aliniament propus.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 70%

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 2.5 mp ADC/mp teren
- G.O. maxim 80%
- Sp verzi minim 20%

Întocmit,
g. Sidau Diana

Șef Proiect
arh. Pandi Rodica

