

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SERVICII-COMERT, PRODUCTIE, DEPOZITARE

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 metologia 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

Legea apelor – nr. **107/1996** cu modificarile ulterioare

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SERVICII-COMERT, PRODUCTIE, DEPOZITARE

Ordonanta de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului

O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sanatatii Publice pentru aprobarea **Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei**

Ordinul ministrului sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr. **536/23.06.1997**

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

Hotararea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

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

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale

Normativ de siguranta la foc a constructiilor, 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 extravilanul municipiului Baia Mare, care se dorește a fi introdusă în intravilan și reglementată pentru **Zona de servicii-comerț, producție și depozitare**.

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 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 indicată

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN

SERVICII-COMERT, PRODUCTIE, DEPOZITARE

prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament este delimitată de:

- linia de cale ferată Baia Mare-Satu Mare – la sud,
- proprietăți private – la est,
- proprietăți private la vest,
- str. Craciuniței – 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 **HCL 34/2015**;
- Plan urbanistic zonal **HCL 34/2009**;

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea functionala a obiectivelor din zona,
- organizarea rețelei stradale,
- organizarea spatiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitara, in concordanta cu situatia economico – sociala actuala si de perspectiva a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic si circulatia terenurilor.

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

Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

Pentru zona studiata s-a identificat o grupă de functiuni:

1. UTR Spd - servicii-comert, productie, depozitare

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SERVICII-COMERT, PRODUCTIE, DEPOZITARE

- **funcțiunea principală:** depozitare, clasificare, transformare și distribuție, fabricarea de produse de mică și medie dimensiune, fabricarea produselor artisanale, reparații, birouri pentru dezvoltarea tehnologică, birou administrativ și servicii publice aferente industriei, comerț cu raza mare de servire și vizitare periodică și rară (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de construcții, spalatorii auto, etc.),
- institutii, servicii; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere auto; curățatorii chimice;
 - distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor,
- cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- Activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, cercetarea care necesită suprafețe mari de teren.
- Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren
- **Parc de activități** ,
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 40% din suprafața construită pentru birouri administrative și maximum 20% din suprafața construită pentru expoziții de produse

ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

- locuințe de serviciu, clădiri pentru turism, spații de loisir.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

- locuințe individuale, cuplate, înșiruite, colective;
- pescuit și 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SERVICII-COMERT, PRODUCTIE, DEPOZITARE

- unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- 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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1500 mp.
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- **cladirile** vor fi amplasate la **minim 12,0m** fata de axul stazii și **6,00m** fata aliniament;
- **exceptie** pentru amplasarea cladirilor la 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 puțin de 4,00m. Distanța dintre halele de pe aceeași parcelă va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4,00 m cu respectarea normele PSI – distanțele minime de siguranța fata de constructii in functie de gradul de rezistența la foc.
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 7.35m și maxim 8.25m, pana la limita zonei de protecție a căii ferate;
- nu se accepta amplasarea constructiilor pe limita de proprietate sau la o distanța mai mica de 4,00m 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 4,00 m; 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 înaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 2,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulației carosabile.

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SERVICII-COMERT, PRODUCTIE, DEPOZITARE

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai dacă are asigurat un acces carosabil pe parcel (poartă) de minim 6,00m lațime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul străzii Crăciuniței trebuie sa fie minim de 13,00m între limitele de proprietate.
- Se vor realiza racordurile necesare între strazi si accesele pe parcela;
- se vor asigura, acolo unde este cazul, accese pentru camioane de mare tonaj – proiectate după normativele aflate în vigoare.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru fiecare 200mp de construcție se vor asigura câte un loc de parcare.**

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înalțimea maximă a clădirilor 12,00m;
- regimul de înalțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi maxim P+1E;
- se accepta accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 15,00m;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fatadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția 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, plăci bituminoase;

ART. 12. - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înalțime medie, mică;

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
SERVICII-COMERT, PRODUCTIE, DEPOZITARE

• spațiile verzi vor reprezenta **minim 15%** din suprafața incintelor și **se vor amplasa de regula perimetral**;

• se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 50,00cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

• spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de față se va planta cu arbori;

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

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă 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 și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști ;
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.
- Toate împrejmuirile de pe latura nordică se vor retrage la noul aliniament propus.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim 60%

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

- C.U.T. Maxim 1.0 mp ADC/mp teren
- G.O. maxim 85%
- Sp verzi minim 15%

Întocmit,
ing. Sidau Diana

Șef Proiect
arh. Pandi Rodica

