

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, în prezentul PUZ, ca:

- **A5_c - parc de activități socio - culturale;**

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 indicate 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 se identifică prin următoarele numere topografice / cadastrale: **126560. Totalul suprafeței care se reglementează este de 4690,00 mp.**

Vecinătăți:

- la vest: proprietate privată S.C. SEB CORPORATION SRL - str. Electrolizei. 1G
- la nord: proprietate privată S.C. TARMEX SRL - str. Eliberării
- la est: strada Eliberării
- la sud: proprietate privată S.C. BALAN & DAN SNC și “Asociația Credința Adevărată Martorii lui Iehova” - str. Horea

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Baia Mare – aprobat
2. STUDIUL GEOTEHNIC

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- zona edificabilă pentru terenul studiat;
- organizarea profilului stradal;
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei;
- organizarea arhitectural – urbanistică;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-a identificat 1 grupă de funcțiune:

A5_c - parc de activități socio - culturale

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

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.)

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

A5_c - parc de activități socio - culturale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- hoteluri, pensiuni
- restaurante, cofetării, cafenele, etc.
- loisir și sport în spații acoperite sau libere;
- parcaje la subsol, demisol, sol și multietajate;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; locuințe de serviciu,
- grădinițe cu programe speciale;
- săli multifuncționale cu spații conexe, expoziții;

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domeniul de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, facilități pentru angajați și clienți, activități pentru servicii specializate și practică profesională privată, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

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

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 50,00 metri și o suprafață minimă de 4000 mp.
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt edificabile
- dimensiunile și suprafața parcelelor edificabile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art. 8, din prezentul regulament.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita de proprietate;
- se propune o aliniere minimă de 7m față de aliniament, dar se poate retrace față de acesta.

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale
 - **3,00** m față de limita laterală sud,
 - **3,00** m față de limita laterală nord. Această distanță se poate reduce pe toate nivelele până la 0,00m conform acordului dat de SC Tarmex SRL prezentat în contractul de vânzare - cumpărare nr. 10199 din 19 dec 2017 - pag 3.,
 - **5,00** m față de limita posterioară vest.
- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;

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

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces din cale publică sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime minimă 3,5m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare.
- racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea ORDIN-ului nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din P132/1993 și a H.C.L 391/2017 Anexa 1, completată cu H.C.L.568/2018;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, parcare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor **16,00** m - la cornișă de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim S(D)+P+2E;
- se admit accente verticale cu înălțimea maximă de **25,00** m - turn - semnalistică

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei

1. Volumetria

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă

2. Raport plin / gol

- Raportul plin / gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se recomandă ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)

3. Acoperiș

- a. Formă

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6grade)

- b. Învelitoare

Se vor realiza acoperișuri terasă cu hidroizolație și vegetație extensivă

4. Parament

- Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice;

Închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.

5. Tâmplăria

Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelalte tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu.

6. Elemente adiacente construcției

Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.

Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 1 metru), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice și luminate.

Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

7. Anexe

Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.

8. Amenajări incintă

Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 80 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;

Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 30% din gradina de fațadă 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 200 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 2 locuri de parcare.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirea proprietății se va realiza în aceeași limbaj cu arhitectura clădirilor de pe parcelă.
- Înălțimea și modul de realizare a împrejmuirii va ține cont de funcțiunea dominantă.

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.)

- CUT maxim = 3 mp ADC /mp teren

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

