

PLAN URBANISTIC ZONAL

REACTUALIZAREA REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE ÎN CADRUL „ UTR L5 – REZIDENTIAL „ MUNICIPIUL BAIA MARE

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

L5 – REZIDENTIAL - subzona locuintelor colective medii (P+5E si nivel tehnic)
situat in ansambluri preponderant rezidentiale.

I – DISPOZITII GENERALE:

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor

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

-“Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM–010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000. –

- Planul Urbanistic General (P.U.G) al municipiului Baia Mare
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii (actualizata *);
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata)
- Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118/99

3. CONDIȚII DE APLICARE.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

PUZ preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformandu-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu; Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului /importantei obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a PUZ este de 5 ani.

4. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pentru terenurile cu suprafața totală de **1,0835 ha** situate în intravilanul Municipiului Baia Mare.

Conform PUG aprobat, zonele care fac obiectul PUZ sunt situate în intravilanul Municipiului Baia Mare, și au funcțiunea stabilită de:

L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+5E și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale

Pentru toate amplasamentele s-a instituit prin PUG interdicție temporară de construire până la elaborarea unui Plan urbanistic zonal care să respecte și să detalieze prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG.

Zona ce constituie obiectul Planului urbanistic zonal este situată în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe următoarele amplasamente,

Prezenta documentație s-a elaborat la solicitarea :

- SC PIETROSUL SRL cu sediul social în BAIĂ MARE, bd. București nr 8,
 - proprietari ai terenului situate în intravilanul municipiului Baia Mare, în spatele blocurilor de locuințe nr 8 și nr 10 de pe bd. București și a blocurilor de locuințe nr 14, 16 și 18 de pe str. Gheotghe Bilascu
- Pe acest teren se dorește realizarea unui ansamblu rezidențial compus din **o unitate** de locuințe colective, construcție cu regim de înălțime P+5 etaje și nivel tehnic cu parterul deschis (liber) destinat doar accesului la etajele superioare ale blocului și circulației carosabile și pietonale precum și parcarilor.
- .Amplasamentul obiectivului de investiție propus în suprafața totală desfășurată de **10835 mp** este compus din mai multe tipuri de proprietate, după cum urmează :
- proprietatea privată a d-lui _____ -teren în suprafața totală de 1341mp, înscrisă în **CF 101395 Baia Mare, nr. cadastral 101395,**
 - proprietatea privată a **SC PIETROSUL SRL** – teren în suprafața totală de 1158mp, înscrisă în **CF 101377 Baia Mare, nr. Cadastral 101377,**

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale de referință stabilite prin PUG aprobat au fost preluate.

Regulamentul se referă la următoarea zonă - unitate teritorială de referință :

UTR L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+5E și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale. – corelat cu P.U.Z.- este compus din :

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat
2. P.U.G. Municipiul Baia Mare – SC MINA – M – COM SRL – în curs de aprobare
3. Corelat cu P.U.Z. arh Filip Ionut – „ Bd.Independentei – Bd. Culturii- Bd. Republicii – Bd. Bucuresti „

UTR L5 – REZIDENTIAL - subzona locuințelor colective medii (P+5E și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale. – corelat cu P.U.Z.- este compus din :

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI :

Funcțiunile dominante pentru L5 sunt cele de locuire cu posibilitatea realizării unităților de reprezentare , comerț , servicii de mici dimensiuni .

Prin compoziție urbanistică se va asigura un front coerent volumetric și funcțional, în stânsă relație cu următoarele aspecte:

- Expresia arhitecturală: zona studiată este situată în zona centrală a Municipiului Baia Mare ;
- Relationarea urbanistică cu zonele limitrofe: se va asigura eliminarea oricărui disconfort pentru zonele rezidențiale din împrejurimi.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții pentru locuințe colective P+5 ?
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje multietajate, supraterane sau subterane;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

• ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând 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.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.

• **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, 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.; - locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de **1000 mp** cu deschiderea la stradă de min. **20,00 m**;

• **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- alinierea, construcțiilor noi propuse, față de aliniamentul vestic și sudic, reglementat va fi astfel dispusă încât distanța dintre construcțiile noi propuse și construcțiile existente (situat pe b-dul București) să fie egală cu înălțimea construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 15.00m ;

• **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile izolate supraterane vor avea fațade laterale;

- distanța dintre clădirile noi propuse și construcțiile existente în vecinătate (situat în U.T.R. din imediata vecinătate), care sunt locuințe sau au alte funcțiuni și care

necesită lumină naturală, va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **15,00m**;

- în situația în care condiția de mai sus este respectată, clădirile noi propuse pot să fie amplasate la cel puțin 1.0m de limita laterală/posterioară de proprietate și doar dacă se învecinează cu domeniul public;

- distanța dintre clădirile noi propuse și limitele laterale sau posterioare ale parcelei aflate în vecinătate directă cu o proprietate privată va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 7.5m;

- în situația în care pe limita laterală/posterioară a unei parcele private este amplasată o construcție cu calcan, noua construcție propusă va putea fi amplasată la cel puțin 2.0m și doar dacă sunt respectate următoarele condiții cumulative:

- în urma realizării expertizei tehnice la construcția existentă este permisă amplasarea noii construcții la distanța de 2.0m,

- obținerea acordului asociației de proprietari corespunzător imobilului existent,

- obținerea acordului autentificat al proprietarilor apartamentelor aflate în vecinătate directă cu noul imobil.

Amplasarea pe fațada respectivă a balcoanelor/logiilor, ferestrelor de vedere sau de aerisire vor respecta prevederile Codului Civil, precum și reglementările cu privire la securitatea în incendiu;

• **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.00 m**;

- extinderile se acceptă doar la nivel de parter după cum urmează:

• acces în interior de la nivelul trotuarului;

• diferența de nivel de la cota extinderii la cota existentă a spațiului se realizează pe interiorul clădirii;

• toate extinderile de pe fațadă se realizează unitar pe întreaga lungime a clădirii.

• **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

• **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

- numărul minim obligatoriu de locuri de parcare se va calcula în conformitate cu HCL nr.523/2019 și a Anexei nr. 1 la HCL nr.104/2019 astfel :

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatură.

- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată;

• **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă admisibilă la cornișă este de **20,00 metri (P+5+NIVEL TEHNIC)**;

- înălțimea maximă admisă a extinderilor este egală cu distanța de la sol la planșeul existent dintre parterul și etajul 1 / mezaninul clădirii.

• **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor de tip Onduline și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

- se interzice folosirea de materiale plastice care imită pe cele naturale;

- în cazul supraetajărilor, acestea vor avea o arhitectură contemporană, nu se admit acoperișuri istoriciste de tip baroc. Se recomandă obținerea avizului de la Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană.

- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.

- extinderile se vor armoniza cu volumul clădirii din care face parte, suprafața vitrată care participă la spectacolul străzii va fi în procent de peste 80% din fațada principală.

• **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate subteran ; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;

- este obligatorie amplasarea noilor rețele edilitare în subteran;

• **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

- În vederea extinderii suprafețelor destinate zonelor verzi sunt propuse parcaje inierbate pe suprafețele investitorilor , PIETROSUL SRL

- Pe ambele suprafețe de teren aflate în discuție amenajarea spațiilor verzi a circulației carosabile și pietonale și dezvoltarea clădirilor este posibilă respectând cerințele impuse .

- Lucrările privind suprafața aflată în condominiu (zona verde și parcare inierbata) se vor realiza astfel : se va compacta pământul, se va pune un strat de balast și apoi un strat de nisip, peste nisip se vor monta pavele (modelul cu goluri – din beton sau din material plastic rezistent la trafic auto), iar în goluri se vor pune pământ vegetal și semințe de gazon .

- **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- fiind zone de locuire colectivă, nu se recomandă împrejmuirea acestora - separarea de circulațiile publice prin garduri vii.
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,20 m**;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI STUDIAT IN PUZ

- **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI STUDIAT IN PUZ(POT)**
 - POT maxim = 40 %
- **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI STUDIAT IN PUZ (CUT)**
 - CUT maxim pentru înălțimi P+5E și nivel tehnic = 1,2 mp ADC /mp teren

Sef proiect: arh.

Întocmit: c.arh.

