



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

STR GHEORGHE ȘINCAI 37, 430311 BAIA MARE, ROMÂNIA,
tel. +40-262-213824, fax: +40-262-213261, +40-262-212332,
www.baiamarecity.ro, e-mail: primar@baiamarecity.ro



HOTĂRÂREA NR. 32 /2012

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ- SUBZONA CIMITIRELOR” Baia Mare, beneficiar PAROHIA SĂSAR DUMINICA MIRONOSIȚELOR, conform proiectului nr. AED-PUZ 36/2010, întocmit de SC AEDILIS PROIECT SRL

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, marți 31 ianuarie 2012

Examinând:

-proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare
-raportul de specialitate nr. 25/2012 întocmit de Arhitectul șef- serviciul S.U.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „**ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ- SUBZONA CIMITIRELOR**” Baia Mare, beneficiar PAROHIA SĂSAR DUMINICA MIRONOSIȚELOR, conform proiectului nr. AED-PUZ 36/2010, întocmit de SC AEDILIS PROIECT SRL,

Având în vedere :

- solicitarea Parohiei Duminica Mironosițelor înregistrată cu nr.3948 din 14.02.2011,
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare
- necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelor potrivit Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

Faptul că, se constată îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională,

Avizul Secretarului Municipiului,

Prevederile art. 36, alin. 5 lit. c și art. 115, alin. 1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată , cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ- SUBZONA CIMITIRELOR” Baia Mare, beneficiar PAROHIA SĂSAR DUMINICA MIRONOSIȚELOR, conform proiectului nr. AED-PUZ 36/2010, întocmit de SC AEDILIS PROIECT SRL

ART. 2 - S.U.A.T. va răspunde de includerea P.U.Z. mai sus aprobat în P.U.G.

ART. 3. - Valabilitatea P.U.Z.-ului este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

ART.4. - Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitectul Șef
- Instituția Prefectului- Județul Maramureș
- Compartimentul Pregătire și Elaborare Documente
- Parohia Duminica Mironosițelor

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘTEF RADU

CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD

<i>Total consilieri</i>	<i>23</i>
<i>Prezenți</i>	<i>21</i>
<i>Pentru</i>	<i>16</i>
<i>Impotrivă</i>	<i>4</i>
<i>Abțineri</i>	<i>-</i>
<i>N-a votat</i>	<i>1</i>

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru stabilirea regimului tehnic de realizare a obiectivului "Cimitir – Biserica Duminica
Mironosițelor localitatea Săsar, în zona A2B1 conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. al
Municipiului Baia Mare 349/1999

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 REFERINȚA

UTR 1 : ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR BISERICA DUMINICA
MIRONOSITELOR (LOC. SASAR)

UTR 2 : ZONA DE SPATII ADMINISTRATIVE AFERENTE CIMITIRULUI

UTR 3 : ZONA MIXTĂ DE SERVICII SI PRODUCTIE

UTR 4 : ZONA DE SPATII VERZI, FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

**pentru stabilirea regimului tehnic de realizare a obiectivului "Cimitir – Biserica Duminica
Mironosişelor localitatea Săsar, în zona A2B1 conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. al
Municipiului Baia Mare 349/1999**

I – DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U. AFERENT P.U.Z.:

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –aferent PUZ este piesa de bază ce întăreşte şi detaliază reglementările din PUZ. Prescripţiile (permisiuni şi restricţii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

O dată aprobat, PUZ si RLU devin parte integranta a PUG, pe care îl modifica si completeaza cu noile permisiuni si restrictii si constituie act de autoritate al administraţiei publice locale. RLU stabileste elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor pentru executarea constructiilor pe terenul cuprins in PUZ.

2. BAZA LEGALA DE ELABORARE:

Prezenta documentatie s-a intocmit in conformitate cu:

- Legea nr.50/1991, modificata si completata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata cu Legea nr. 289/2006;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10. 04. 2000.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legislatia in vigoare referitoare la cai de comunicatii, retele tehnico-edilitare, siguranta constructiilor, sanatatea populatiei, etc.
- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor si HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizariis/sau autorizarii privind securitatea la incendiu;
- Norme de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997;

Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare și ale Regulamentului local de urbanism, aprobate prin H.C.L 349/1999 și cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Recea și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Recea nr. 28 din 21 mai 2008.

Concomitent cu PUZ-ul s-au întocmit studii de specialitate :

- Ridicarea topografică la scara 1:500

3. CONDIȚII DE APLICARE.

PUZ are exclusiv un caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile P.U.G. ale unei zone delimitate din localitate.

PUZ preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu;

PUZ stabilește reglementări specifice pentru o zonă compusă din mai multe parcele și cuprinzând diferite funcțiuni (locuințe, servicii, producție, circulație, spații verzi, etc.).

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.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: aliniere față de limitele laterale sau posterioare de proprietate, P.O.T, retragere față de aliniament.

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.

Modificarea funcțiunilor admise, regim de înălțime, C.U.T și aliniamentul spre străzi constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei noi documentații de urbanism (PUZ) elaborată și aprobată conform legii

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 pe teritoriul în suprafața de **6.36 ha** situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, în apropierea localității Sasar, pe partea dreaptă a drumului național DN 1C, Baia Mare – Cluj Napoca.

Terenul este delimitat astfel :

- La nord: calea ferată Baia Mare-Satu Mare la ~20m
- La sud: calea ferată Baia Mare – Dej , supermarket Real, Praktiker la ~35 m
- La est: drumul de acces din DN 1C către stația de epurare a municipiului Baia Mare
- La vest: drumul de centură (str. Europa) la ~190m, drumul expres la 50m

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de doi parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) modul de conformare a construcțiilor.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință:

UTR 1 : Zona de gospodarie comunala - Cimitir Biserica Duminica Mironositelor (loc. Sasar)

UTR 2 : Zona spatii administrative aferente cimitirului

UTR 3 : Zona mixtă de servicii si productie

UTR 4 : Zona spatii verzi si fasii plantate de protectie sanitara

II – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1 : ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR BISERICA DUMINICA MIRONOSITELOR (LOC. SASAR)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de gospodarie comunala - Cimitir Biserica Duminica Mironositelor (loc. Sasar), in suprafata de **2.44 ha**, va fi amplasata in partea centrala a terenului studiat si va fi amenajata corespunzator, cu spatii destinate amplasarii locurilor de veci (**2.00 ha**), spatii rezervate dotarilor administrative specifice (**0.44 ha**), spatii verzi si accese.

Terenurile aparținând cimitirului nu vor putea fi atribuite în folosinta decât pentru înhumarea persoanelor decedate. Exceptie fac punctele de lucru ale administratorului si alte dotari specifice.

UTR1- este spatiul rezervat amplasarii locurilor de veci care este prevazut a fi impartit in sectii, sectiile in randuri, iar randurile in locuri de veci (~3000). Sectiile vor fi delimitate de alei

avand latimea de 1 metru si vor cuprinde randuri de morminte aliniate “cap la cap”, de la vest la est. Randurile vor fi despartite de spatii de trecere cu latimi de 0.30 metri.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

UTR1 – cimitir – spatii rezervate amplsarii locurilor de veci:

- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- mobilier urban
- plantații

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTR1 - se va asigura, conform legii 536/97, o zonă de protecție de **50.0** metri;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

UTR1 - se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR1 – fara obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

UTR1 - fara obiect

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

UTR1 – locurile de veci se vor realiza la distante de cel putin 0.30 m unele fata de celelalte, spatiu destinat trecerii sau fasiilor plantate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

UTR1 - spatiul rezervat amplsarii locurilor de veci este prevazut a fi impartit in sectii, sectiile in randuri, iar randurile in locuri de veci (~3000). Sectiile vor fi delimitate de alei avand latimea de 1

metru si vor cuprinde randuri de morminte aliniate “cap la cap”, de la vest la est. Randurile vor fi despartite de spatii de trecere cu latimi de 0.30 metri. Locurilor de veci au fost proiectate cu dimensiunile de 2.50m x1.20m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

UTR1 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

- aleile principale vor permite accesul carosabil si se vor realize conform profilului prezentat in plansa de reglementari urbanistice (3 m latime)

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

UTR1 :

- se va tine cont de propunerea prezentata in plansa de reglementari urbanistice – s-a prevazut o parcare cu 40 de locuri, in afara circulatiei publice, care va fi amenajata cu spatii verzi (un arbore la fiecare 4 locuri de parcare)

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

UTR1 : La sirurile de morminte adancimea gropilor este de 2.00 m pana la 2.40 m la adulti, de 1.50 m la copii pana la 10 ani si de 1.00 la copii pana la 3 ani. Inaltimea mormintelor este de 15-20 de cm sau se pot realiza la nivelul solului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

UTR1 : se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

UTR1 : se vor asigura: puncte de apa din retea publica, puncte sanitare, spatii de depozitare a deseurilor .

- se va sigura colectarea si evacuarea apelor meteorice la reseaua publica de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UTR1 : se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

UTR1 : imprejmuirile spre strada vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR1 : suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **5 mp**, respectand dimensiunile de 2.50m x 1.20m si spatiile verzi si pietonale aferente

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR1 : - CUT = 0,15 mp ADC / mp.teren

UTR 2: DOTARI ADMINISTRATIVE SPECIFICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Este spatiul rezervat dotarilor administrative aferente cimitirului.

Incaperea mortuara – capela - se va afla in partea de sud a parcelei, la intrarea in cimitir, cu altarul orientat spre est. Se va asigura o sala pentru ceremoniile funerare, incapere frigorifica pentru depunerea persoanelor decedate (premergator ceremoniei).

Cimitirul va fi dotat cu magazine pentru comercializarea produselor funerare.

Se vor asigura drumuri interioare, alei, loc de luare a apei, WC-uri, spatii corespunzatoare pentru depozitarea gunoiului si spatii verzi in procent cat mai mare (70%).

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- clădiri anexe cimitirului:
- capelă mortuară;
- magazine de comercializare produse funerare
- pentru trupul UTR 2 din partea de vest se admit unitati de interes social: centre sociale, cantine sociale, unitati de sprijin si consiliere, servicii de gazduire, ingrijire, educatie, asistenta, recuperare, protective, realitare si integrare socio-familiala.
- unitati pentru administratie, depozitare și anexe sanitare.
- circulații carosabile;
- parcage;
- circulații pietonale;
- plantații;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor amenaja spatii verzi in proportie cat mai mare (70%)
- se va asigura o sala pentru ceremoniile funerare, incapere frigorifica pentru depunerea persoanelor decedate (premergator ceremoniei), spatiu pentru efectuarea autopsiei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice alte functiuni incompatibile cu cele mentionate la art. 1

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- s-a alocat o suprafata de 0.75 ha destinata amplasarii dotarilor administrative

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va respecta o retragere de minim jumatate din inaltimea cladirii

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

- se va respecta o retragere fata de limita posterioara de minim jumatate din inaltimea cladirii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- se va respecta distanta intre cladiri de minim jumatate din inaltimea cladirii

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- accesul se va realiza din drumul propus paralel cu DN 1 C

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- se va respecta propunerea prezentata in plansa de reglementari urbanistice – s-a prevazut o parcare cu 50 de locuri, in afara circulatiei publice, care va fi amenajata cu spatii verzi (un arbore la fiecare 4 locuri de parcare)

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nr. maxim de niveluri admis 3 (P+2)
- înălțimea maximă a clădirilor la streasina sau cornisa va fi **10** metri; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- înălțimea maximă la coama **15** metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor asigura: rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare menajeră, rețea de gaz metan și telefonie.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor asigura spații verzi în procent cât mai mare (70%)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în ansamblul urbanistic.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$POT = 30\%$$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$- CUT = 0.9 \text{ mp ADC} / \text{mp.teren}$$

UTR 3 – ZONA MIXTA DE SERVICII SI PRODUCTIE:

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție.

Se va realiza in partea de est a zonei studiate. Utilizarile admise in acest UTR cuprind activități industriale nepoluante desfasurate in unitati cu suprafata maxima de 600 mp, activitati de reprezentanta si distributie, depozitare materiale nepoluante in unitati cu suprafata maxima de 600 mp, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, reprezentare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, comerț, activități manufacturiere nepoluante, unitati de cazare si servire a mesei, parcaje la sol, spații pietonale, circulatii carosabile de incinta, spații verzi amenajate, perdele de protectie, retele tehnico-edilitare,etc.

Suprafata totala avand functiunea de servicii si productie va fi de 2.00 ha, reprezentand 50 % din totalul zonei studiate.

Pentru fiecare parcela vor fi prevazute spatii verzi si alinamente cu rol de protectie, minim 30% din suprafata totala, restul terenului putand fi utilizat pentru constructii, platforme si circulatii carosabile de incinta.

Parcelarea zonei studiate s-a facut respectand zona de protectie sanitara a cimitirului, de 50 metri, instituita conform legii 536/97. Astfel au rezultat 7 parcele cu suprafete de aproximativ 3000 mp, perimetrul constructibil fiind in partea de vest (la 50 de m de cimitir). Pentru suprafetele de teren care se suprapun cu zona de protectie sanitara s-a instituit interdictie de construire, cu exceptia platformelor amenajate pentru efectuarea lucrarilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spatii de incarcare/descarcare).

S-a tinut cont si de zona de protectie sanitara pentru statia de epurare, de 300 de m, perimetrul constructibil respectand distanta minima impusa prin legea 536/97.

Regimul de inaltime maxim admis al cladirilor este de P+2 niveluri.

Pentru stabilirea conditiilor de construire a noilor obiective ce se vor realiza in UTR 3, se vor realiza pentru toate parcelele Planuri urbanistice de detaliu, care vor detalia si respecta prevederile prezentei documentatii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

UTR 3 - sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale nepoluante desfasurate in unitati cu suprafata maxima de 600 mp
- depozitare sub 600 mp
- platforme amenajate pentru efectuarea lucrarilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spatii de incarcare/descarcare).
- servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, reprezentare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț
- activități manufacturiere nepoluante;
- unitati de cazare si servire a mesei
- parcaje la sol;
- spații pietonale;
- circulații carosabile de incinta
- spații verzi amenajate;
- perdele de protecție
- rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

UTR 3

- se va respecta zona de protecție sanitară a cimitirului, stabilită conform legii 536/97 de 50 metri, zona în care este instituită interdicție de construire, cu excepția platformelor amenajate pentru efectuarea lucrărilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spații de încărcare/descărcare).

- pentru unitățile productive se va asigura preepurarea apelor uzate înainte de deversarea în rețeaua de canalizare.

- funcțiunile care admit accesul publicului care vor fi prevăzute cu parcuri în interiorul incintei, pentru a nu incomoda traficul din zonă;

- unitățile de producție vor avea amenajate fasii plantate de protecție sanitară în procent de minim 30 % din suprafața totală a parcelei (în special în partea posterioară, pentru a crea o zonă de tampon între cimitir și zona mixtă).

- se va asigura accesul la rețelele editare pentru toate construcțiile

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR 3 - se interzic următoarele utilizări:

- activități care nu sunt compatibile cu statutul de zonă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, deteriorând finisajul acestora și aspectul arhitectural;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR 3 :

- în cazul construcțiilor publice sau de producție, suprafața minimă a parcelei pentru ca aceasta să fie construibilă este de **1000 mp**, având un front la stradă de minim **20.00 metri**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR 3 – retragerea minimă față de aliniamentul propus în urma realizării drumurilor de acces este de **8 m**

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

UTR 3 - clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale s-a stabilit la minim **4 metri**, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim **3,00 m** pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor.

- Retragerea față de limitele posterioare va fi de **42 metri**, pentru a respecta zona de protecție sanitară a cimitirului (50 m) și zona de protecție a stației de epurare (300 m), zona în care se admit numai platforme amenajate pentru efectuarea lucrărilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spații de încărcare/descărcare) și fasii plantate.

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

UTR 3 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 metri**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

UTR 3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- pentru unitatile de productie se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- pentru unitatile publice este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

UTR 3 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

UTR 3 :

- nr. maxim de niveluri admis 3 (P+2)
- înălțimea maximă a clădirilor la streasina sau cornisa va fi **10** metri; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- înălțimea maximă la coama **15** metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR 3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se va lua în considerare aspectul vizibilității din drumul expres

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

UTR 3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- pentru unitatile productive se va asigura în preepurarea apelor uzate înainte de deversarea în rețeaua de canalizare.

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR 3 – spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- unitatile de productie vor avea amenajate fasii plantate de protectie sanitara in procent de minim 30 % din suprafata totala a parcelei (in special in partea posterioara, pentru a crea o zona de tampon intre cimitir si zona mixta de servicii si productie).
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

UTR 3 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de cel mult **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri;

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR 3 – **P.O.T. maxim 30%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim – 0.9 mp. ADC / mp. teren ;

UTR 4: SPATIILE VERZI SI FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARE:

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, fasii plantate publice, plantatii de aliniament artere principale/secundare, plantatii promenade pietonale, amenajari locale ambientale.

Spatiile verzi din cuprinsul perimetrului studiat au o serie de particularitati si diferentieri, in functie de dimensiuni (plantare mai consistenta si amenajari ambientale locale), profilul functional (spatii verzi de promenada, insotire trasee pietonale, perdele de protectie-infrastructura edilitara, cai majore de comunicatie, zone functionale diferite) sau accesibilitatea lor (spații verzi publice cu acces nelimitat, spatii verzi in incinte private).

UTILIZARI ADMISE

Sunt admise numai functiunile de spatiu verzi constand in:

- spatii plantate
- circulatii pietonale
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor
- se interzice taierea arborilor fara aprobul autoritatilor locale

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE se vor realize conform legii in vigoare.

Întocmit: cart. Faur Camelia

Sef proiect: Arh. Urb. FLORUT FLORIN DAN

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru stabilirea regimului tehnic de realizare a
obiectivului "Cimitir - Biserica Duminica Mironositelor"
localitatea Săsar, în zona A2B1 conform P.U.G. aprobat
prin H.C.L. al Municipiului Baia Mare 349/1999
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA:

Zonificare funcțională:

- — — — — Limita parcelei aflate în proprietatea Parohiei
- UTR 1 Cimitir - parcele destinate amplasării locurilor de veci
- UTR 2 Zonă de dotări administrative
- UTR 3 Zonă mixtă de servicii și activități productive
- UTR 4 Zonă de spații verzi, fasii plantate de protecție
- Zonă destinată traseului drumului expres
- Zonă destinată circulației carosabile
- Zonă destinată circulației pietonale, cu posibilitate de acces pentru circulația carosabilă, în incinta cimitirului. l=3.00 m

Zone de protecție/interdicție:

- Zonă de protecție sanitară pentru cimitir (50 m)
- Zonă de protecție/siguranță pentru infrastructura tehnică edilitară - drumul expres (50 m), cale ferată (20 m)
- Zonă de siguranță magistrală gaz (20 m)
- Zonă cu interdicție de construire (zonă de protecție sanitară cimitir), cu excepția platformelor amenajate pentru depozitare sau parcare
- Perimetru constructibil pentru UTR 3 (suprafața de teren stabilită conform retragerilor minime obligatorii, în interiorul căreia pot fi amplasate clădirile)
- Zonă destinată circulației pietonale - alei secundare de distribuție la locurile de veci l=1.00 m
- Magistrală gaze naturale

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
© Copyright, AEDILIS PROIECT, 2010



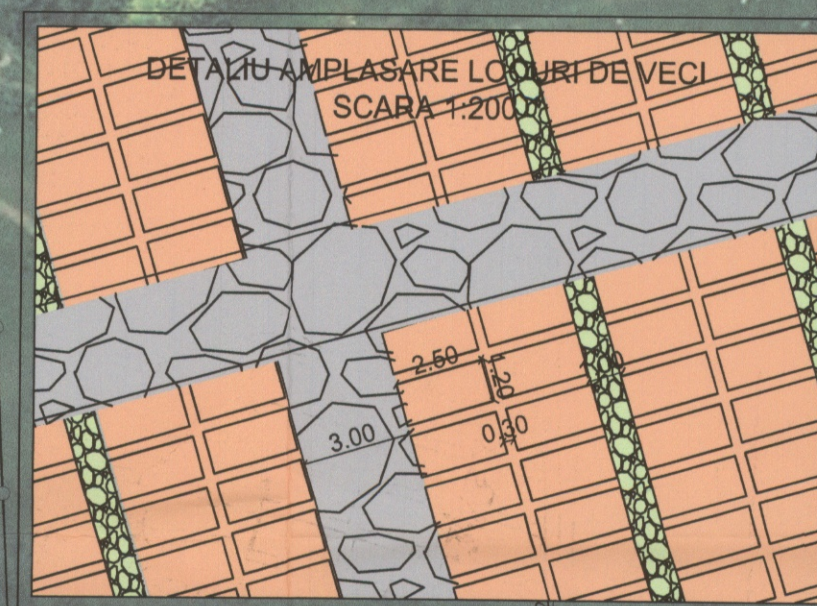
S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
BAIA MARE, str. 1 MAI, nr. 28, tel/fax 0362 404 917
NR. INREG. J24 / 1706 / 2004; CUI: 16927071
CONT. ROBO BACX 0000 0030 2101
UNICREDIT TIRAC BANK BAIA MARE
www.aedilisproject.ro; e-mail: office@aedilisproject.ro



VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL	S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.			Beneficiar: Parohia Bisericii Duminica Mironositelor, localitatea Săsar
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:2000	Proiect nr.: AED-PUZ 36-2010
SEF PROIECT	Arh. Florin Florin			Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Florin Florin		Data: 2011	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	cart. Faur Camelia			Planșă nr. 3.

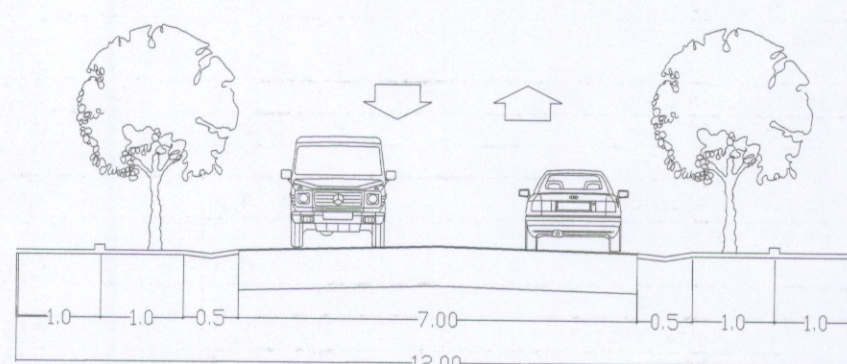
Constructii propuse:

- 1 Capelă
- 2 Magazin comercializare produse funerare



PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE
PENTRU DRUMURILE PROPUSE
cote minime

1 — 1



BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
UTR 1 - Zona de gospodarie comunală - Cimitir Biserica Duminica Mironositelor (loc. Săsar).	0,00	0,00	2,44	38,36
Parcele destinate amplasării locurilor de veci	0,00	0,00	2,00	
Alei principale (pietonale sau carosabile) de incinta	0,00	0,00	0,33	5,19
Alei pietonale de distribuție spre parcelele ocupate de locurile de veci (0,30 m)	0,00	0,00	0,11	1,73
UTR 2 - Zona de dotări administrative	0,00	0,00	0,75	11,79
clădiri + platforme (<30%)	0,00	0,00	0,23	3,62
spații verzi de incinta (>70%)	0,00	0,00	0,52	8,18
UTR 3 - Zona mixtă servicii și producție	0,00	0,00	1,98	31,13
UTR 4 - Zona de spații verzi și fasii plantate de protecție sanitară	0,00	0,00	0,62	9,75
Cai de comunicație rutieră, parcare			0,57	8,96
Alte zone (terenuri arabile, ape, etc.)	6,36	100,00	0,00	0,00
TOTAL	6,36	100,00	6,36	100,00