

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor urbanistice si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Baia Mare (aferent P.U.G. Baia Mare)

#### UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUASA

**Zona L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;**

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA</b>
Beneficiar	
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
Proiectant general	<b>OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.</b> Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Proiectant de specialitate urbanism	<b>LINIE PUNCT SRL</b> Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706
Numar proiect	<b>23/ 2022</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data	<b>noiembrie 2023</b>

## CUPRINS

I.	DISPOZITII GENERALE.....	3
I.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	3
I.2.	Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism.....	3
I.3.	Domeniul de aplicare .....	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....	4
II.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	4
II.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	4
II.3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	4
II.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	5
II.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitată.....	5
II.6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	5
II.7.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri .....	5
III.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....	5
III.1.	Unități și subunități funcționale.....	6
III.2.	Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	6
	SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	6
	SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	7
	SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	9

### I. DISPOZITII GENERALE

#### ***1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism***

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR-ului studiat, respectiv:

**UTR L1b- Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; pentru „ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚA INDIVIDUALĂ”.**

Terenul studiat se situează într-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare și parțial în extravilan, fiind amplasat în zona de nord a orașului.

Suprafața totală de teren reglementată este de 2 933.90 mp. Suprafața totală de teren pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificată prin **C.F. 131766, nr. cad. 131766** în suprafața de **2 463.00 mp**, prin **C.F. 131767, nr. cad. 131767** în suprafața de **67.00 mp și drum existent** cu nr.topo 4118/9/9/2/3 în suprafața măsurată conform ridicării topografice pentru reglementare drum în suprafața de **403.90 mp**. din suprafața totală de **1 218 mp** conform **C.F.nr. 115974**. Conform **C.F. 131766**, categoria de folosință a terenului este: vie și fanecă și

apartine lui § . Conform **C.F. 131767**, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui . Conform **C.F. 115974** terenul cu nr.topo 4118/9/9/2/3 apartine Statului Roman.

Vecinii ( au intrat in posesia titlului de proprietate nr. 20540 in data de 2.03.2023 asupra lotului 1 si 2 de teren (nr.cad.133766 si nr.cad.133735), care la momentul obtinerii Avizului de Oportunitate nr. 15 din data de 28.07.2022 era Statului Roman. Drumul de acces a ramas in proprietatea Statului Roman.

Suprafata totala de teren in proprietate privata, apartinand lui Suci Linda si Suci Gavrila este de 2 530 mp.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale, cu regin de inaltime P+M, P+1, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b.

## ***1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism***

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 706/28.06.2022 si a avizului de Oportunitate nr. 15/28.07.2022 emise de Primaria Baia Mare.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcții, cu modificările ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificările si completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de



- aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Oras Baia Mare
- R.L.U. Baia Mare
- Regulamentul General de Urbanism

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenul cuprins în limita studiată de PUZ.

Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al orasului Baia Mare, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **11.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile din studiul geotehnic întocmit pe amplasament.

### **11.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.**

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

### **11.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta alinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsa în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Se vor respecta condițiile de protecție PSI și alte norme tehnice specifice funcțiilor.

#### **II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitata**

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor menajere.

#### **II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

#### **II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

### **III. ZONIFICARE FUNCționalĂ**

#### **III.1. Unitati si subunitati functionale**

**Caracterul existent:** Conf. PUG teritoriul studiat este incadrat in **U.T.R. L1b Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;** si **UTR A1b - subzona viilor, pasunilor si livezilor.**

**Caracterul propus:** Caracterul functional propus prin aceasta documentatie respecta prevederile PUG cu privire la utilizarile admise. Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune



extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b, ajutand la modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, in concordanta cu prevederile PUG.

Amplasamentul este situat intr-o zona de dezvoltare rezidentiala motiv pentru care este oportuna si binevenita realizarea de locuinte, care vor avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zona.

### **III.2. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati functionale**

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**U.T.R. L1b-** Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

**- L 1b -** Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

#### SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**L1b** - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P+M, P+1.

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

**L 1b** - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P + M, P+1, cu urmatoarele conditionari:

- 1.- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
4. - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0** m.
5. - raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
6. - inaltimea maxima recomandata este P+M, P+1;
- 7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

**L 1b** - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200** mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;

- SE ADMITE UTILIZAREA TERENULUI PENTRU PRODUCTIE, AGRICOLA
- se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0** metri .

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**L 1b** - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200** mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

**L 1b** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafata minima de **500** mp. si un front la strada de minim **12.0** m.;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de **4.0** m.

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

**L 1b** - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0** metri.

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

**L 1b** - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**L 1b** - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

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

**L1b** - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L 1b** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de **4.0** metri latime;

- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;

- se vor crea drumuri “de camp” prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**L 1b** - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, functie de destinatia si capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, NP24/2022 Ordonanta de Urgenta 59/2022.

L1b – a. 1 loc de parcare/garare pentru o suprafată utilă maximă de 40mp;

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

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

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**L 1b** - inaltime maxima admisibila la cornisa - **7.0** metri

**L1b** – inaltimea maxima admisibila totala– **10.0** metri

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**L 1b** - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**



- L 1b** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
  - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- L 1b** - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 1b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
  - L 1b** - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;
  - L1b**- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate in procent de minim 60%.

### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- L 1b** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.30 m.** si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

---

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

- L 1b** - POT maxim = **20%**

### ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L 1b** - CUT maxim pentru inaltime  $P = 0.2mp.ADC/mp.teren$
- CUT maxim pentru inaltime  $P+M, P+1 = 0.3 mp.ADC/mp.teren$

Echipe proiectare,

Proiectant de specialitate urbanism,

