

**VOLUMUL II**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**CUPRINS**

**FOAIE DE TITLU**

**CUPRINS**

**TITLUL I – DISPOZITII GENERALE**

**ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**BAZA LEGALA A ELABORARII**

**DOMENIUL DE APLICARE**

**CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI**

**TERITOARIALE DE REFERINTA**

**TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI**

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE  
REFERINTA**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI  
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **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:

**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57** din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**  
**LEGE nr. 315** din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România  
**Codul civil** din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)<sup>\*)</sup> - Republicare  
**HOTĂRÂREA nr. 525** din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism<sup>\*)</sup> - Republicare  
**LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul  
**ORDIN nr. 21/N** din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**  
**ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - **Indicativ GM-010-2000**  
**LEGE nr. 50** din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare<sup>\*)</sup>**  
**ORDIN nr. 839** din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții  
**LEGEA nr. 10** din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții<sup>\*)</sup> - REPUBLICARE**  
**LEGEA fondului funciar nr. 18** din 19 februarie 1991<sup>\*)</sup>- **Republicare**  
**CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare**  
**Legea nr. 7** din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare <sup>\*)</sup> - **Republicată**  
**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57** din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**  
**LEGE nr. 98** din 19 mai 2016 privind achizițiile publice  
**LEGE nr. 247** din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente  
**Legea nr. 102/2014** privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare  
**Ordonanța de urgență nr. 195/2005** privind protecția mediului  
**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114** din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului  
**Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**  
**HOTĂRÂRE nr. 144** din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății  
**Hotărârea Guvernului nr. 382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale  
**ORDIN nr. 1296** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor  
**ORDIN nr. 1294** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale  
**ORDIN nr. 49** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane  
**ORDIN nr. 50** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale  
**Normativ P118-1 / 25 de siguranță la foc a construcțiilor**

### **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 zona administrativă a localității Baia Mare, fiind încadrată în prezent

- parțial intravilan în V6 – Zona spațiilor plantate – păduri de agrement,
- parțial extravilan – Ex - nereglementat

și modificarea acestora prin prezentul PUZ în

#### **G2 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ- CIMITIR**

#### **G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI**

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 regulamentele locale aprobate în vederea emiterii autorizației de construire, 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.

### **ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.**

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin numărul cadastral **136618**:

Zona reglementată se învecinează cu:

- la Sud: strada Afinei – domeniul public;
- la Vest: proprietate privată;
- la Est: proprietăți private a Bisericii Pentecostale Smirna;  
respectiv Biserica Greco-Catolică Ferneziu;
- la Nord: Statul Român

### **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII**

1. P.U.G. Baia Mare - aprobat prin HCL 349 / 1999

### **SCOPUL REGULAMENTULUI**

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea interioară a cimitirului în sectoare delimitate de alei pietonale, respectiv de rampe
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de arhitectura funerară;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

## **DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Regulamentul se referă la următoarele zone și unitate teritorială de referință:

**G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR**

**G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI**

### **TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

#### **SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZĂRII TERENULUI**

- ART. 1. UTILIZARI ADMISE
- ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

#### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII 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. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA
- ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
- ART. 14. IMPREJMUIRI

#### **SECȚIUNEA 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 teritorială, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

## **G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR**

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- lucrări funerare sub și supraterane;
- mobilier urban;
- circulații – alei pietonale, semicarosabile;

##### **ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament,

##### **ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

##### **Recomandări:**

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole. În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice. Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

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

##### **ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- zona mormintelor – se va împărți în sectoare. Sectoarele vor fi delimitate de alei pietonale și rampe semicarosabile.

##### **ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se va realiza o retragere de 3,0m față de limita UTR-ului încadrat

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

- orice mormânt se va amplasa la minim **3,0 m** de limitele perimetrice ale cimitirului și minim 0,8 m față de aleile principale.
- retragerea mormintelor față de limita posterioară va fi de minim **6,0 m**;

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

- nu este cazul

##### **ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- aleile pietonale principale vor avea o lățime minimă de 1,5m realizate din suprafețe antiderapante. Aleile transversale, respectiv aleile semicarosabile vor avea lățimea minimă de 2,5m și vor fi asfaltate sau dalate.

##### **ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcările amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

**ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- pentru lucrările funerare sub și supraterane: se pot utiliza seturi de componente tipizate pentru morminte, caz în care acestea nu vor fi supuse autorizării. Nu sunt admise construcții supraterane decât de tip criptă cu înălțimea maximă de 50 cm deasupra terenului amenajat, obeliscuri până la înălțimea maximă de 2,0 m .

**ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- **aleile pietonale și semicarosabile** se pot realiza din beton placat cu plăci din piatră sau pavele din beton  
Nu se acceptă realizarea aleilor din panouri de beton prefabricat  
- **mormintele** se vor realiza din beton aparent / buciardat / placat cu piatră nobilă

**ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- nu este cazul

**ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 90% din suprafața cimitirului  
- acolo unde cimitirul se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă  
- se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru arborii existenți pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.  
- se recomandă ca în fiecare sector de morminte să se planteze câte un arbore la fiecare 10 morminte.

**ART. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea cimitirului cu împrejurimi ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație  
- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m  
- tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi adecvat funcțiunii.

**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 10 % pentru alei pietonale și semicarosabile  
- densitatea brută de utilizare 4,5 mp / loc de mormânt

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

- C.U.T. maxim 0,10 ADC / mp teren

## **G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI**

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

#### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

##### **ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme acoperite;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- clădiri, pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;
- circulații – alei pietonale, semicarosabile și carosabile, parcări;
- mobilier urban;

##### **ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament,

##### **ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

##### **Recomandări:**

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole. În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice. Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

##### **ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- parcela se va împărți în 2 zone majore:
  - zona parcajelor pentru automobile
  - zona construcțiilor pentru ceremonii funerare

##### **ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile noi propuse se vor amplasa față de aliniament astfel încât să fie în afara zonei de protecție a liniei LEA 20 kV, respectiv se recomandă o aliniere a construcțiilor la 38 m de la limita zonei de protecție a LEA 20kV.

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

- amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face în regim izolat;
- retragerea construcțiilor față de limitele laterale – minim **3,0** m;
- retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de minim **6,0** m;

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

- în cadrul teritoriului, amplasarea construcțiilor se va face în funcție de gradul de rezistență la foc cu respectarea distanței de siguranță prevăzute în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-1 / 25 (tabel2.2.2)
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 10 metri;
- se va avea în vedere zona de siguranță sanitară pentru capelă - de 20m

##### **ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- zona de deservire a cimitirului este construibil, dacă are asigurat o cale de acces carosabil cu o lățime minimă de 4,0 m dintr-o circulație publică

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE CIMITIR

- se vor realiza racordurile necesare între strada publică și accesul în pe teren;
- pe interior se va realiza o cale de acces carosabilă care va deservi parcurile amenajate pentru cimitir. Pentru carosabilul din incintă, se recomandă limitarea vitezei de deplasare la max 5 km / h.

### ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcurile amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- se va realiza un număr maxim de 45 de locuri de parcare autoturisme și 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități locomotorii

### ART. 10 – INALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime pentru construcțiile din interiorul cimitirului va fi PARTER. Se admit nivele parțiale ( subpante, mezanine ) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată
- Hmax - 5,00 m la cornișă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)
- 9,00 m la coamă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

### ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **volumele** construite vor fi simple, un paralelipiped dreptunghic, cu amprentă la sol în formă dreptunghiulară, de gabarite mici, max 275 mp construiți la sol;
  - **acoperișurile** se vor realiza cu pante mari între 45 grade și 60 grade, învelitoare din țiglă ceramică sau tablă dublu fălțuită. Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate. Se admit ferestre de tip luminator în planul acoperișului.
  - pentru **fațade** se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu lemn; Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
  - **Raportul plin / gol** va fi adaptat programului de arhitectură; **ferestrele** vor fi dreptunghiulare; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale.
  - **Tâmplăria** se poate realiza din următoarele materiale: lemn, aluminiu, metal. Nu se admite tâmplărie din PVC
  - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc.) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea **balustradelor** din lemn sau confecții metalice.
  - **tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă
  - **Anexele, pavilioanele de serviciu / întreținere** vor respecta arhitectura clădirii principale
- Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale ( lemn , piatră, tencuieli pe bază de calcar, terasit, țiglă, tablă, culori moderne, închise, calde).

### ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va realiza extinderea rețelei publice de apă;
- canalizarea se va face prin extinderea rețelei publice de canalizare;
- se va realiza extinderea rețelei de curent electric;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- în interiorul parcelei, rețelele edilitare se vor realiza subteran
- apele pluviale se vor dirija în canalizarea orașului

**ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața zonei de deservire a cimitirului
- acolo unde zona de deservire se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă
- în zona parcărilor se vor crea zone verzi pentru plantarea unui arbore la 8 autoturisme. Se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.
- în zona capelei și a spațiilor libere pentru ceremonii funerare se recomandă amenajarea unor spații verzi, cu plantarea unor rozarii și a vegetației de medie înălțime

**ART. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre cimitir cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație
- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

**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 15 % pentru construcții

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

- C.U.T. maxim 0,15 ADC / mp teren