

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CASA DE RUGACIUNE SI CENTRU SOCIAL

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 STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, 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 LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administrației locale – nr. **215/2001** – cu modificările ulterioare
Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor
HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare
Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare
Ordin nr. **21/N/2000** al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism
Ordin nr. **176/N/2000** al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a **P.U.Z.**
Legea nr. **50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare
Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. **1430/2005**
Legea nr. **10/1995** privind calitatea în construcții – cu modificări ulterioare
Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicată, cu modificări ulterioare
Ordonanța privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național nr. **96/1998**
Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. **7/1996**
Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**
Legea nr. **219/1998** privind regimul concesiunilor cu modificările ulterioare
Legea nr. **54/1998** privind circulația juridică a terenurilor
Legea apelor – nr. **107/1996** cu modificările ulterioare
Ordonanța de urgență nr. **195/2005** privind protecția mediului
O.U.G. nr. **114/2007** 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 zonele urbane
H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sănătății Publice pentru aprobarea **Normelor de igiena privind mediul de viață al populației**
Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. **536/23.06.1997**
Legea **184/2001** privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin **Legea 43/2002**)



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CASA DE RUGACIUNE SI CENTRU SOCIAL

Hotararea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale

Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118/99

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 ca **Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartierelor în curs de construire** în prezentul PUZ.

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 STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **114052, 2817/389/2/22**

Vecinătăți:

- est – B-dul Republicii, proprietatea Statului, proprietăți private
- sud – str. Grănicerilor și proprietăți private
- vest – str. Lupului și proprietăți private
- nord – proprietatea Statului și proprietăți private

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat
2. Studiu geotehnic întocmit de P.F.A IONICA VELE nr. 25/2014



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CASA DE RUGACIUNE SI CENTRU SOCIAL

SCOPUL REGULAMENTULUI

- Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:
- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
 - organizarea rețelei stradale,
 - organizarea spațiilor verzi,
 - echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
 - organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
 - statutul juridic și circulația terenurilor.

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

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

- Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:
- **casă de rugăciune și funcțiuni complementare**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA I c
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:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CASA DE RUGĂCIUNE SI CENTRU SOCIAL

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** casă de rugăciune
- **funcțiunea secundară:** funcțiuni complementare – centru social, casă parohială

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale care nu depășesc suprafața de 50mp

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2



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 o suprafață minimă de 700 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile se vor alinia** la 2,00 m de limita de proprietate față de strada Fagului;
- **clădirile se vor alinia** la 1,55 m de limita de proprietate față de strada Coltăului;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 5,00 m - spre limita de proprietate sud
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 3,00 metri – spre limita de proprietate est;

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

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- Orice construcție trebuie să fie accesibila printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă; străzile Fagului și Coltău se vor sistematiza astfel încât să asigure 2 fluxuri de circulație auto – 5,00m lățime, iar de o parte și de alta a zonei carosabile să fie traseu pietonal. Strada

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – CASA DE RUGACIUNE SI CENTRU SOCIAL

Fagului va avea amenajat și zonă verde pe ambele părți, pe o parte se va asigura și un canal tehnic pentru rețelele edilitare.

- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate pe domeniul privat, se va amenaja pe cheltuiala investitorului parcarile din imediata vecinătate - strada Fagului - 7 locuri de parcare, conform Avizului de principiu a Comisiei municipale de sistematizare a circulației - nr. 21059/2017

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 10,00m - D+P+1;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple dispre străzile imediat învecinate – strada Fagului și strada Coltăului;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăci cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele cu culori pastelate;
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.



ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CASA DE RUGACIUNE SI CENTRU SOCIAL

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;
- profilul stradal al străzii Fagului va avea amenajat de o parte și de alta a carosabilului fâșie verde cu amplasarea unui arbore la fiecare 5-10m de stradă

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – opace de maxim 1,80m (zidărie), dublate cu vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton

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 64%

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

- C.U.T. Maxim 1,7

