# 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 administratiei publice locale.

## BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

**Legea** administratiei locale – nr. **215/2001** – cu modificările ulterioare
**Legea nr. 152/1998** privind dezvoltarea regionala in Romania
**Codul civil** – reglementari privind amplasamentul constructiilor
**HGR nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările şi modificările ulterioare
**Legea** privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
**Ordin** nr. **21/N/2000** al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism
**Ordin** nr. **176/N/2000** al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metologia de elaborare a continutului cadru a **P.U.Z.**
**Legea** nr. **50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare
**Ordinul** ministrului transporturilor, constructiilor si turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii **nr. 1430/2005**
**Legea** nr. **10/1995** privind calitatea in constructii – cu modificari ulterioare
**Legea** fondului funciar nr. **18/1991** republicata, cu modificari ulterioare
**Ordonanta** privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national nr. **96/1998**
**Legea** cadastrului si publicitatii imobiliare nr. **7/1996**
**Legea** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**
**Legea** nr. **219/1998** privind regimul concesiunilor cu modificarile ulterioare
**Legea** nr. **54/1998** privind circulatia juridica a terenurilor
**Legea apelor** – nr. **107/1996** cu modificarile ulterioare
**Ordonanta de urgenta** nr. **195/2005** privind protectia mediului
**O.U.G.** nr. **114/2007** pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului
**Legea** nr. **24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane
**H.G. 862/2006** privind ordinul Ministerului Sanatatii Publice pentru aprobarea **Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei**
**Ordinul ministrului** sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr. **536/23.06.1997**
**Legea 184/2001** privind exercitarea profesiunii de arhitect (modificata prin **Legea 43/2002**)

**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 administraţiei publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea şi realizarea construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Subzona locuinţelor individuale cu maxim S(D)+P+1E** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentaţiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administraţiei publice locale desfăşoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcţiunea solicitată (permisiuni, condiţionări, servituţi, restricţii, interdicţii, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR " şi din cap. – „ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ", se identifică prevederile generale şi condiţiile de autorizare a construcţiilor şi amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripţiile particulare stabilite prin documentaţiile locale de urbanism aprobate şi se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul şi funcţiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate şi a avizelor şi acordurilor care vor fi obţinute pentru proiectul investiţiei anterior autorizării acesteia.

## ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **105981**

Vecinătăți:

- est – teren viran
- sud – proprietate privată
- vest – proprietate privată - - nr. Cadastral 105983
- nord – proprietatea privată - drum de servitute - nr. Cadastral 105980

## CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELSOFT SRL - aprobat
2. Studiu geotehnic întocmit de SC TEHNIK PROSPECT SRL nr. 3072/2016

## SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- Zona edificabilă pentru terenul studiat
- organizarea profilului stradal pentru drumul de servitute,
- 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 urmatoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:

- **L3b - u Subzona locuințelor individuale cu maxim S(D)+P+1E**

## TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA **L3b - u**
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:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - **UTILIZARI ADMISE**

- **funcţiunea principală**: casă de locuit
- **functiunea secundară**: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii

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

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 20%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament

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 suprafaţă minimă de 1000 mp şi un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici nu sunt construibile.

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

- **clădirile se vor alinia** la **3,00** m de limita de proprietate față de drumul de servitute;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 20m pe nicio latură,
- retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, sau cel puţin de **3,00** m - spre limita de proprietate est, vest
- retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, sau cel puţin de **5,00** metri – spre limita de proprietate sud;

ART. 7. - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99
- distanta minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0** metri.

ART. 8. - **CIRCULATII SI ACCESE**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- drumul de servitute se va amenaja cu o zonă carosabilă de 4,m lățime și acostament pe ambele părți - în cazul lungimilor până în 30m - vezi H.G. 525/96 republicată anexa

4 art. 4.11.1.Racordul drumului de servitute cu strada M. Costin se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

## ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafeţele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată şi a normativelor în vigoare.

## ART. 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- Regim de înălțime S(D)+P+1(M);

## ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de pozitia terenului cu perspective multiple dispre oraș
- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, păci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele cu culori pastelate; se pot realiza acoperișuri terasă înierbate.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

## ART. 12. - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele 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. - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelors
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenti 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.
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

## ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1,50 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.

- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 25%

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

- C.U.T. Maxim 0,6