

Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITĂȚI.

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu:

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HGR nr. 960/1999 privind modificarea și completarea HGR nr. 525/1996
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor republicată în 1997 și 2004
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 prin care se aprobă ghidul ce cuprinde precizările, detaliile și exemplificările pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism.
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997, privind apărarea împotriva incendiilor aprobată prin Legea nr. 212/1997 și modificată cu Ordonanța nr. 114/00

La elaborarea R.L.U. s-a ținut seama de asemenea de următoarele legi și acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații directe asupra dezvoltării urbanistice a localității:

- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicată în 1997
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în 1998
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (modificată prin Legea nr. 159/1999)
- Legea privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii
- Codul civil
- Legea privind apărarea împotriva incendiilor nr. 212/1997, prin care este modificată și abrogată Ordonanța Guvernului României nr. 60/1997
- Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118/1999
- Ordinul nr. 13N/1999, emis de M.L.P.A.T.
- Ordonanța nr. 60/1997, emis de Guvernul României.

1.2. DOCUMENTAȚII PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii la întocmirea documentațiilor pentru

autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al zonei studiate ce face obiectul P.U.Z.

Rolul Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) constă în:

- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice
- Creșterea calității vieții, cu precădere în domeniile locuirii și serviciilor, prin realizarea unor investiții de utilitate publică în sistem centralizat (alimentare cu apă, canalizare, etc.)
- Evidențierea fondului construit cu valoare de patrimoniu și a modului de conservare a acestuia în folosul comunității
- Reducerea vulnerabilității fondului construit, prin precizarea zonelor cu riscuri naturale
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale în privința ocupării terenurilor.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devin act de autoritate al administrației publice locale.

În R.L.U. au fost preluate toate prevederile referitoare la localitatea Baia Mare cuprinse în documentațiile și studiile deja elaborate:

- Plan Urbanistic General al municipiului Baia Mare, județul Maramureș, documentație întocmită de Soc.Com."Arhitext Intelsoft" S.R.L., din București, pentru această localitate reședință a județului Maramureș, proiect nr. /1997 elaborat până în anul 2000.
- Regulamentul de Urbanism Local al municipiului Baia Mare, județul Maramureș aferent documentație întocmită tot de Soc.Com."Arhitext Intelsoft" S.R.L., din București.
- Plan Cadastral pe suport topografic, la scara 1:1000 al zonei studiate întocmit de Soc.Com."Group Trade" S.R.L. Baia Mare.
- Raport hidro-geotehnic al zonei studiate, documentație întocmită tot de către Soc.Com "Tehnic Prospect" S.R.L. din Baia Mare.

1.4. DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Planul Urbanistic General (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aprobate devin acte de autoritate ale administrației locale, pentru problemele legate de amenajarea și dezvoltarea urbanistică a zonei studiate.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus a localității, precum și pe terenurile situate în extravilan care aparțin teritoriului administrativ al localității.

R.L.U. cuprinde prevederile necesare pentru transpunerea în practică a obiectivelor din cadrul P.U.Z., domeniul de aplicare constând în:

- asigurarea suportului regulamentar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele amplasate în zone care nu necesită studii aprofundate
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică

- respingerea unor solicitări de construire ce contravin prevederilor P.U.G. aprobat
- declanșarea elaborării unor planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) necesare detalierii unor zone, respectiv a unor amplasamente.

Intravilanul figurat pe planșa “Reglementări urbanistice – zonificare” din P.U.Z. și aprobat conform legii se va materializa în teren prin bornare conform prevederilor Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR.

2.1. PRINCIPII GENERALE.

2.1.1. Rolul Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajarea teritoriului sau, după caz planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă configurația parcelelor natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

2.1.1. Domeniu de aplicare.

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Se exceptează de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul general de urbanism are o dublă utilitate:

- fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele acestui regulament general de urbanism, aplicându-se diferențiat în funcție de condițiile fiecărei localități sau zone ale acesteia.
- stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, **prin apli-**

carea directă și corelată a regurilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

- CC1 – SUBZONĂ CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE SAU PARȚIAL EXISTENTE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

- CC1 – subzonă centrelor de cartier existente sau parțial existente

b) SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

CC1 – utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren;

- se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații
- se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit

CC1 – sunt admise următoarele utilizări:

- Instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier.
- Lăcașuri de cult.
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
- Edituri, media.
- Servicii sociale, colective și personale; activități asociative diverse.
- Comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu deamănuntul;
- Hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism; loisir și sport în spații acoperite.
- Parcaje la demisol și la sol și întreținerea autovehiculelor mici;
- Locuințe colective cu parterul și la etajele superioare destinate funcțiilor serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z.;
- Toate clădirile vor avea parterul orientat spre stradă sau spre sașiile pietonale, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent, sau conform unui program de funcționare specific.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit la etajele superioare ale clădirilor de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **700 mp**, cu un front la stradă de minim **30,0 metri**;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cu următoarele condiționări :

- clădirile publice se vor amplasa în regime izolat fiind retrase față de aliniament cu minim **4,0 m**, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0 m**, de la aliniament pe străzile cu trotuare maxim **3,0 m**.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4.0 metri**.

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

Cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regime izolat fiind retrase față de limitele laterale cu minim **4,0 m**.
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0 m**; de la limitele laterale a parcelei.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4.0 metri**.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Cu următoarele condiționări:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **4.00 metri** lățime.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în apropierea laturii posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv ; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **150 metri**;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seamă de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile siturilor, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajle exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim **25%** din suprafețele parcelei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față-dă minim **40%** din grădina de față-dă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m**, din care un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi cu maxim **2,20 m**.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZA-RE A TERENULUI

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

- POT maxim = **80%** pentru această zonă cu excepția funcțiilor publice.

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

- CUT maxim pentru înălțimi de P+3 = **2.0 mp ADC/mp teren**, cu excepția funcțiilor publice

Baia Mare
25.06.2018

Întocmit