



REGULAMENT

aferent **PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI REPARCELARE PARTIALA**

I.DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explica si reglementeaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor echipamentelor edilitare, si a infrastructurii pe intreaga zona studiata. Regulamentul cuprinde prescriptii si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeasi filiera de avizare si aprobare.

R.L.U. aferent - "Introducere teren in intravilanul Mun. Baia Mare pentru construire casa de locuit si reparcelare partiala" constituie act de autoritate al administratie publice locale al Municipiului Baia Mare.

2.Baza legala

La baza legala elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016)
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000-Ghidul privind elaborarea si aprobarea R.L.U.- (Indicativ GM 007-2000)
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. Nr.349/1999 Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Baia Mare
- Legea nr. 50/1991privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului



3. Domeniul de aplicare

Scopul prezentei documentatii de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizarii lucrarilor de construire pentru terenurile aflate in limita terenului studiat.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. se pozitioneaza in extravilanul Municipiului Baia Mare.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

- constructii noi realizate pe teren liber
- reparcelare partiala a terenului studiat
- amenajari de spatii verzi,
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
- echipare tehnico-edilitara

4. Corelari cu alte documentatii

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Mun. Baia Mare, aprobat prin HCL Nr. 349/1999.

In vecinatatea zonei studiate au fost intocmite documentatii de urbanism -P.U.Z.- aprobate:

- PUZ- Pr. Nr 223-446/2011- incadrat in subzona L1, L2
- PUZ- Pr. Nr. 240-465/2011- incadrat in subzona L1
- P.U.Z. Pr. Nr.297-525/2012- incadrat in subzona L3
- P.U.Z. Pr. Nr. 621/2016- HCL- Nr. 543/2018- incadrat in subzona L2

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică a Mun. Baia Mare astfel ca intervenția în zona nu afectează patrimoniul construit. Nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural

De asemenea zona nu este supusă unor riscuri antropice și naturale.

Funcțiunile propuse spre dezvoltare în zona studiată reprezintă dorința beneficiarilor de a crea o zonă rezidențială respectând condițiile de păstrare a integrității mediului.

Dezvoltarea zonei se va realiza astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate în ceea ce privește apele uzate și pluviale.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

În zona nu există situri arheologice.



2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Obiectul prezentei documentații PUZ o reprezintă introducerea în intravilan a terenurilor având suprafața cumulată de 9125.00mp. , din care intravilan 2250.00m. pentru locuire individuala.

Prin introducerea în intravilan, terenurile vor deveni construibile și se vor putea realiza locuinte individuale, cu regim de înălțime P+1+M, se va amenaja un drum de servitute și se propune modernizarea strazii existente, păstrand trama stadala propusa in documentatiile de urbanism aprobate in zona anterior.

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

In zona nu exista riscuri de natura tehnologica, zone de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica sau a altor lucrari de infrastructura .

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Clădirile propuse se vor amplasa în limita edificabilului propus, cu retragerile minime obligatorii.

Retragerile față de cladirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare . Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat functiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentul General de Urbanism.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada existenta si din drumul de acces propus , fiind asigurat în în conformitate cu funcțiunea propusa.

Parcarea autovehiculelor se va asigura pe proprietatea privată ce face obiectul PUZ.

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea constructiilor sunt permise numai daca exista posibilitatea realizarii de solutii de echipare edilitara in sistem individual care sa respecte normele in vigoare sanitare si de protectie a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, tinand cont de structura geotehnica a terenului si nivelul apelor freatice.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de catre beneficiar si vor intra in proprietatea puublica.



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

Terenurile ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații au forme dreptunghiulare, ceea ce permite mobilarea lor fără probleme. Clădirile rezultate astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.

Terenurile studiate au suprafața cumulată de 9125.00 mp (Acte de Proprietate), suprafață ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția se află în extravilanul localității conform PUG Municipiul Baia Mare, în vigoare.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile plantate din interiorul terenurilor ce fac obiectul PUZ vor fi de tip amenajări peisagere cu rol decorativ și de îmbunătățire a microclimatului, plantele recomandate sunt cele indigene.

Împrejmuirea va fi transparentă, dublată de gard viu.

III. ZONIFICARE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI - SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata care cuprinde amplasamentul ,se afla in partea sudica a Municipiului Baia Mare, cu acces din Strada Dealul Grosilor.

Amplasamentul studiat se afla in extravilan , conform PUG aprobat prin HCL Municipiul Baia Mare Nr. Nr/349/1999.

In prezent terenul studiat de incadeaza ca zona functionala in categoria tenurilor cu destinate agricola propusa spre urbanizare.

2.2.1.Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de **9125,00mp** din care extravilan reprezinta **6875.00mp**. iar intravilan este **2250,00mp**.

Terenul studiat este in proprietatea privata a beneficiarilor

, si cuprinde urmatoarele parcele:

- CF.Nr. 106175, cu suprafata de 713.00mp cu front la strada de 16.92ml
- CF. Nr.122693, cu suprafata de 1300.00mp cu front la strada de 30.11ml
- CF. Nr.122694, cu suprafata de 5428.00mp (din care 1957mp- intravilan) cu front La Str. Dealul Grosilor de 37.45mp.
- CF.Nr. 113137, cu suprafata de 612.00mp.
- CF.Nr. 113137, cu suprafata de 612.00mp.
- C.F.Nr. 113136, cu suprafata de 460.00mp (din care 293mp. -intravilan)

Zona studiata este conectata partial la dotarile edilitare existente in zona, de electricitate, apa, canalizare si gaz.



1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenul este liber de constructii.

In zona, cladirile existente au destinatia de locuinte si sunt in stare buna, cu un procent de ocupare a terenului POT=35% si CUT=0.9

Topografia amplasamentului consta din portiuni relativ plane si zone cu o declivitate de maxim 5%

Terenurile nu sunt afectate de nicio poluare și nu prezintă nicio contaminare care poate încălca reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și pe terenuri nu au fost desfășurate activități care pot afecta în mod negativ mediul și/sau care pot atrage sancțiuni de orice tip de răspundere față de autoritățile publice sau persoane .

Nu exista riscuri pentru poluare atmosferica, fonica si a asezarilor umane .

In zona nu exista riscuri de natura tehnologica, zone de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica sau a altor lucrari de infrastructura .

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din str. Dealul Grosilor care face legatura cu DN 18B.

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR-L2– INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI REPARCELARE PARTIALA”

Teritoriul luat in considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situeaza in extravilan , cu acces din DN 18B pe strada Dealul Grosilor si se afla in zona delimitata la nord- de Strada Codrului, la -est de teren proprietate privata, la sud- de Str Dealul Grosilor, la sud- de proprietate privata.

UTR- L2 - locuinte individuale

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

-fara obiect-

-locuinte individuale cu regim de construire izolat cu P+1+M niveluri, de tip urban

- echipamente tehnico-edilitare

-alei pietonale , carosabile, imprejmuii cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca , terenuri de sport.

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-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

- Regimul de construire va fi numai izolat;



- Se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **22.00** m.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.
- Inaltimea maxima propusa este P +1+M
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 45%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- 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 ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- 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;
- Orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 500 mp si un front la strada de minim de 14.00m
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legala obtinuta de minim 4.00 m;

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces cu o distanta de:
 - 5,00 m**.in partea nordica Str. Dealul Grosilor,
 - 7.00m** in partea de sud Str. Dealul Grosilor.
 - 4.00m** in partea dreapta si **3.50m** in partea stanga a drumului de servitute nou propus.



Art.6 AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat
- Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornisa, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3.00m** fata de vecinatati ;
- Distanțele fata de limita posterioara: **5.00m**, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.
Se vor asigura distanțele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanța minimă între cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 m**.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Tronsonul studiat al strazii Dealul Grosilor, se propune spre reabilitare, astfel lățimea spartii carosabile va fi de **6.00m** cu două benzi de circulație, cu trotuare de o parte si de alta de **1.00m** lățime.

Ampriza strazii Dealul Grosilor va fi de 8.00m lățime.

Se propune un drum de servitute (fundatura) pentru parcelele nou create cu ampriza de 7.00m: lățimea partii carosabile de **5.50m** cu două benzi de circulație si un trotuar de **1.00m** lățime, respectiv zona verde. Se propune realizarea unei întoarceri în forma de T la capatul drumului de servitute pentru posibilitate de întoarcere a autoturismelor si masinilor de interventie si salubritate cu o lungime de până în 8m.

Drumul de servitute precum si aleile de acces din interiorul incintei studiate, vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.



Amenajarea in profil transversal si logitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor realiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor si a necesarului locurilor de parcare/garare in Municipiul Baia Mare.

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0 m.** cu centrul pe linia cornisei;

-inaltimea maxima a cladirilor va fi de P+1+M

-inaltimea la cornisa va fi de H max = 10.00 m.

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat noile constructii sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara;

- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Avand in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpanta cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .

- Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural

- Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.



- Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.
- Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor.

Se interzice folosirea inoxului.

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in reseaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Autorizarea de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spatii verzi pe suprafata de minim 40%.
- In zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.
- Dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie.

Art.14 IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi partial opace cu inaltimea maxima de 2,20 metri .



BILANT TERITORIAL -UTR - Lb

	mp	%
Suprafata terenului	9125,00mp	100
	(extravilan -6875.00mp)	
Din care:		
Constructii	3193,00mp	35,00
Zone verzi amenajate	3650,00mp	40,00
Circulatia carosabila	1368,00mp	15,00
Circulatia pietonala	456.25mp	5,00
Parcaje+platforme	456.25mp	5,00

Parcelare:

Lot 1- 1000.00mp.

Lot 2- 1400.00mp.

Lot 3- 1490.00mp.

Lot 4- 300.00mp.

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L2

POTmax=35,00%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L2

CUTmax = 0,9

Coordonator PUD



Intocmit

