

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU FUNCTIUNI DE SERVICII SI COMERT

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 – DISPOZIȚII 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)¹⁾ - Republicare

HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - 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*)**

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**) - **REPUBLICARE**

LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**

CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (**Legea nr. 46/2008**) - **Republicare**

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare ¹⁾ - **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 apelor nr. 107/1996

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

Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

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 P118/99 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 intravilanul localității Baia Mare, fiind definită, în prezentul PUZ, ca:

- Acs - subzona cu activități comerciale și servicii;

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 STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice / cadastrale: **123831. Totalul suprafeței care se reglementează este de 6888 mp.**

Vecinătăți:

- la **nord**: teren viran - aflată în zona de protecție a căii ferate,
- la **sud**: b-dul București
- la **vest**: teren proprietate privată - nr. Cad 12397 - SC GOOD GUYS SRL
- la **est**: teren proprietate privată - SC CETINA SRL - nr. cad. 113690
teren proprietate privată - nr. Cad 103905, 103906,

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. PLANUL URBANISTIC GENERAL al localității Baia Mare – aprobat
2. STUDIUL GEOTEHNIC

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- zona edificabilă pentru terenul studiat;
- organizarea profilului stradal;
- 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 industriale;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU FUNCTIUNI DE SERVICII SI COMERT
DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-a identificat 1 grupă de funcțiune:

Acs - subzona cu activități comerciale și servicii

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

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.) |

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU FUNCȚIUNI DE SERVICII SI COMERT

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

Acs - subzona cu activități comerciale și servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Codurilor CAEN :

- Secțiunea C – industria prelucrătoare :
 - Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
- Secțiunea G – Comert cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor si motocicletelor:
 - Diviziunea 45 - Comert cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
 - Diviziunea 46 - Comert cu ridicata cu exceptia comerțului cu autovehicule si motociclete
 - Diviziunea 47 - Comert cu amănuntul, cu exceptia autovehiculelor si motocicletelor
- Secțiunea J – Informatii si comunicatii :
 - Diviziunea 58 – Activitati de editare
 - Diviziunea 59 - Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune; inregistrari audio si activitati de editare muzicala
 - Diviziunea 60 - Activitati de difuzare si transmitere de programe
 - Diviziunea 61 – Telecomunicatii
 - Diviziunea 62 - Activitati de servicii in tehnologia informatiei
 - Diviziunea 63 - Activitati de servicii informatice
- Secțiunea N – Activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport :
 - Diviziunea 77 – Activitati de inchiriere si leasing
 - Diviziunea 78 - Activitati de servicii privind forta de munca
 - Diviziunea 79 - Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica

- suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-detail

- plantatii verzi de protectie

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- se admit funcțiuni complementare - servicii, reprezentanțe, comerț

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.

- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

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 un front minim la strada de 40,00 metri și o suprafață minimă de 5000 mp.
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile
- dimensiunile și suprafața parcelelor construibile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art. 8, din prezentul regulament. Suprafața aferentă căilor de acces nu este luată la calculul coeficienților urbanistici;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita de proprietate;
- se va construi în **alinie** cu construcțiile învecinate spre b-dul București, cu retragere față de aliniament de minim 10m și nu mai mult de 20m

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

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de
 - **1,75 m** față de limita laterală vest, respectiv **4,00 m** între clădiri conform acordului dat între proprietari, respectiv SC GOOD GUYS SRL ȘI SC GAJ COMIMPEX SRL, precum și normele de siguranță la foc între construcții, indicativ P118/99
 - **3,00 m** față de limita laterală est, spre calea de acces
 - **5,00 m** față de limita posterioară nord.

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

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces din cale publică sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime minimă 3,5m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare.
- racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare; respectiv a HCL 104/2019 privind regulamentul asigurarea

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU FUNCȚIUNI DE SERVICII ȘI COMERT

cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare în Municipiul Baia Mare.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 12,00m - la cornișă - de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim P+1E;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei

1. Volumetria

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă

2. Raport plin / gol

- Raportul plin / gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se recomandă ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)

3. Acoperiș

- a. Formă

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6grade) sau tip șarpantă

Nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.

- b. Învelitoare

Se vor realiza acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori din material metalic (aluminiu sau oțel - se recomandă tablă lăsată) sau ceramic

4. Parament

- Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizare betonului aparent, placaje ceramice;

Închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.

5. Tâmplăria

Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelalte tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu.

6. Elemente adiacente construcției

Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU FUNCȚIUNI DE SERVICII ȘI COMERT

Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

7. Anexe

Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.

8. Amenajări incintă

Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;

Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintelor;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 30% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și parcaje;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de 1,20m înălțime;

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație.

ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU FUNCTIUNI DE SERVICII SI COMERT

- în cazul necesităţii unei protecţii sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălţimea maximă de 2,20 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori şi arbuşti
- porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

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 40% ;

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

- CUT maxim = 1,0 mp ADC /mp teren sau, după caz, 12 mc/mp teren ;