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 LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ 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)*) - 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 şi urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice **"Ghid privind elaborarea şi 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 şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal" **- Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcţii*) - 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 si publicitatii imobiliare *) **- Republicată**
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achiziţiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. **107/1996**
Ordonanta de urgenta nr. **195/2005** privind protectia mediului
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului
Legea nr. **24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor - REPUBLICARE
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Sănătăţii
Legea 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
Hotărârea 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
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale
Normativ P118/99 de siguranta la foc a constructiilor

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 intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă** 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 **112953, 10792, 111866, 112954, 114417, 114415, 114416** :

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietăți private
- la sud: proprietate privată SC FITFOR COM SRL și drumul de acces la teren
- vest: proprietate privată
- la nord: proprietăți private - SC BELFIORE SRL

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELSOFT SRL - aprobat

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 urmatoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Pentru zona reglementată s-a identificat 1 grupă de funcțiune:
- locuire **L2c**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

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:

L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - **UTILIZĂRI ADMISE**

- **funcţiunea principală**:
  - locuire individuală
  - locuinte colective mici cu maxim 8 apartamente / imobil

- **funcțiuni secundare:**
  - foișoare de grădină, anexe gospodărești

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

- pensiuni turistice cu max 20 de locuri de cazare.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- se vor efectua avize geotehnice de amplasament și verificare a proiectelor la exigența **Af - Rezistenţa şi stabilitatea terenului de fundare a construcţiilor şi a masivelor de pământ**;

Restricţii:
Tăierea copacilor, executarea de şanţuri în versant sau la baza acestuia.

Recomandări:
Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10º şi dirijarea apelor din precipitaţii în rigole.
Eliminarea contrapantelor şi a fundurilor de boltă.
Proiectarea şi executarea unor construcţii rezistente la deplasările terenului.
Evitarea amplasării şi extinderii construcţiilor cu front continuu pe curbele de nivel.
În amonte de zonele construite se vor executa şanţuri de gardă descărcate în rigole.
Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă şi nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în şah" şi astupa repede.
Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcţii.
Amenajarea pâraielor şi torenţilor care determină eroziunea bazei versanţilor.
Umplerea ravenelor existente pe taluz.
Alimentarea cu apă şi canalizarea vor fi însoţite de drenaje care se descarcă în albii amenajate.
Executarea de plantaţii de copaci, cu predilecţie salcâmi şi pini, care au un potenţial mare de evaporare a apei şi consolidează terenul prin rădăcini.

ART. 3. - **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice altă funcțiune decât cele înscrise la art 1 și art 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 1000mp pentru locuințe colective conform reglementărilor din HCL 104/2019 și modificată prin HCL 523/2019
- parcela este construibilă dacă îndeplinește simultan următoarele condiții pentru locuințe individuale:
  - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
  - panta terenului este de max 35% (20grade)

Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici nu sunt construibile.

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

- **clădirile** de pe parcelele cu nr cad 114416, 114415 **se vor alinia** la 1,55m față de limita de proprietate cu calea de acces;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea faţă de limitele laterale.
  - 3,00m pentru locuințele individuale
  - 5,00m pentru locuițele colective mici

  În cazul construirii unei locuințe individuale, distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
- retragerea faţa de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înalţimea la cornişe, sau cel puţin de 5,00 metri; nu se accepta amplasarea constructiilor pe limita de proprietate

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6 metri;
- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P – 118 (tabel 2.2.2.)

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

- calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie de minim 6,0m lățime carosabil
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; se vor asigura locurilenecesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului “Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare” modificată prin HCL 523/2019

ART. 10 – **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru locuințe individuale:

- D+P+1E - Hmax = 8m la atic
- D+P+M - Hmax = 7m la cornișă

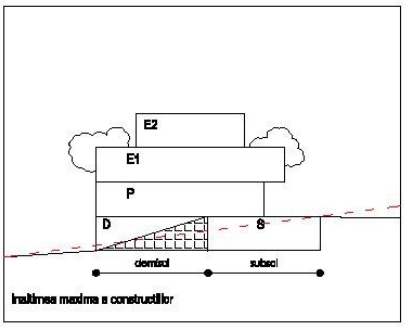
Pentru locuințe colective mici:

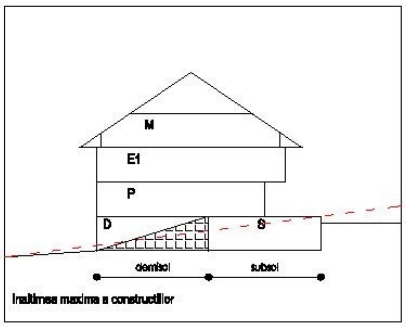
- D+P+1E+2E retras - Hmax = 9m la atic (vezi planșa U6.1)

- la cladirile amplasate pe terenuri cu panta mai mare de 15%, regimul de inaltime se considera fata de verticala locului*

- in functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate cu nivele retrase.

**VERTICALA LOCULUI* = DIRECȚIE DETERMINATĂ DE POZIȚIA FIRULUI CU PLUMB AFLAT ÎN STARE DE ECHILIBRU ÎNTR-UN PUNCT DAT





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 perspectiva ascendentă dinspre 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, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de 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 reţelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila 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 mare, medie, mică;

• spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

• se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanti existenti având peste 4,0 m înălțime și diametrul 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 ;

• spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;

• spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - **IMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălţimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- porţile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulaţia

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 35% pentru clădiri cu 3 nivele

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

• C.U.T. Maxim 0,80 - pentru locuințe individuale
1,00 - pentru locuințe colective mici

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina