

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.**

#### **U.T.R. L-1b\***

**PR. NR 368/2020**

---

**Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN  
PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**

**Amplasament: BAIA MARE, STR. VALEA BORCUTULUI f.nr., JUD. MARAMUREȘ**

**Inițiatori:**

---

**BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE**

**PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA**

**PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA**

**BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE**

---

### **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, detalierile 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 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
- Codul civil
- OUG 57/2019 Privind Codul Administrativ
- 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.
  - HCL NR. 104 /2019 a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare
  - HCL 305/2020 Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare

## **L -1b \*- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI DOTĂRI AFERENTE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității și suprafața totală a zonei reglementate este de 1860 mp.

Caracterul zonei limitrofe : ocupare a terenului preponderent cu locuințe individuale, anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți – având înălțimea maximă P+mansardă, P+1, respectiv locuințe colective mici S+P+2E+M.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Obiectivele propuse sunt destinate locuirii individuale și/sau în unități de locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente.

#### **Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale în regim de construire izolat
- locuințe colective mici -cu maxim 4 apartamente.

-anexe și dotări complementare funcțiunii de locuire: garaje individuale aferente locuirii, foișoare, anexe pentru depozitare.

#### **Art.-2 UTLIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- locuințe individuale/colective mici în regim de construire izolat cu regim cu următoarele condiționări:
  - nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
  - regimul de construire va fi numai izolat;
  - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare .
  - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
  - înălțimea maximă recomandată este D + P + 1E pentru locuințe individuale și înălțimea maximă de D+P+2E pentru locuințe colective mici;
  - plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
  - se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.
  - se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și

să nu genereze transporturi grele;

- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

### **Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:**

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;

- servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- 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.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**

### **Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

Pentru edificarea de locuințe individuale:

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m;

Pentru edificarea de locuințe colective mici :

- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 30.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,5 m și numai pe o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

### **Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate comună a riveranilor, conform extrasului CF.

- clădirile se vor retrage cu o distanță de minim **5.0** metri față de limita parcelei constituită ulterior dezmembrării zonei propuse pentru trecere în domeniul public, trecere necesară asigurării gabaritului stradal proiectat de 8.0 m.

- Alinierea gardului parcelei studiate față de aliniament va fi la 1.5 m, pentru a se putea asigura gabaritul stradal constant de 8.0 m.

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

Pentru edificarea de locuințe individuale:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- 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 5.0 metri.

Pentru edificarea de locuințe colective mici :

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterala a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- 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 5.0 metri.

**Art.-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

**Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:**

- 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 3,5 metri lățime pentru o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

**Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și capacitatea clădirilor de locuit conform P132/1993-”Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități,, , precum și Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare aprobat prin H.C.L. 104/2019.

**Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

- regim de înălțime D+P+2E pentru locuințe colective mici și D+P+1E pentru locuințe individuale
- înălțimea la cornișă / atic va fi:
  - H max=12,0 m pentru locuințe colective mici
  - și H max=8,0 m pentru locuințe individualemăsurate de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).
- se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale existente, cu luarea în calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.

## **Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

-sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firișoare sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetric și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .

-sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

## **Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

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

- toate noile branșamente 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.

**Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp;

**Art.-14 ÎMPREJMUIRI:**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

**SECȚIUNEA III:      POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

**Art.-15**      PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

**Art.s-16**      COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 1.2

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( G.O. ) = 60%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI ( Sp.V. ) = 40%

ÎNTOCMIT:

A

