

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCIURE INDIVIDUALA

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de baza 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 LEGALA A ELABORARII

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)^{*)} - 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 ^{*)} - **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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

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 siguranța 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 municipiului Baia Mare, fiind definită ca **L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E+M** în prezentul PUZ.

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 STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **113523, 111784, 103979, 111147, 100248, 101835 și nr. topo 3100/3/2, 3100/3/1, 3100/3/4, 3100/2/1** :

- proprietăți private – la est,
- strada Vrancei – la sud,
- proprietăți private – la vest,
- pâraul Craica – la nord.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

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 STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Pentru zona reglementată s-au identificat 2 grupe de funcțiuni:

- locuire **L2**
- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede **V4**

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.)

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

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

L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E+M

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală
- **funcțiuni secundare:** anexe gospodărești, garaje, echipare edilitară

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu maxim 60% din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supraterane (P+2E sau P+1E+M)

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe strada Vrancei **se vor alinia** cu cele existente din imediata vecinătate, nu se acceptă avansare față de acestea, doar retrageri, alinierea de va face la **11,00m** față de aliniament.
- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe drumul de servitute se vor alinia cu cele existente fără să avanseze sau să se retragă față de clădirile existente
7,55m - 9,50m pentru parcelele cu acces de pe drumul de servitute cu nr topo 3100/2/1
3,65m - 4,00m pentru parcelele cu acces de pe drumul de servitute cu nr topo 3100/3/4

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale:
 - **2,00m** față de limita de proprietate nord - clădirile principale

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

- **1,00m** față de limita de proprietate nord - clădirile anexă/garaj/filigorii care sunt în regim de înălțime parter
 - **3,00m** față de limita de proprietate sud
- Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de **2,00** metri; Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
 - nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie de minim 3,50m lățime
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă 10,00m;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter - max 3m;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre strada Vrancei;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli de corative, plăcări 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- * toate clădirile vor fi racordate la rețelele 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 importanți existenți 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 ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și 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 înălțimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri usoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbusti ;
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația
- împrejmuirea proprietăților din imediata vecinătate a pâ râului Craica se va face astfel încât să se asigure distanța de minim 5m față de albia superioară a pâ râului

SECȚIUNEA 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%

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

- C.U.T. Maxim 0,90

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- Spații plantate

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

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

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- Nu este cazul

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

- nu este cazul

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prescripțiile din Legea 107/1996

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO
INDUSTRIALE NEPOLUANTE IN LOCUIRE INDIVIDUALA

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu este cazul

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va întreține culoarul de protecție a pârâului Craica pentru a avea acces la pârâu în caz de intervenții majore

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- nu se va îngrădi culoarul de protecție a pârâului Craica

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

• P.O.T. -

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

• C.U.T. -

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

