

Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 administrației publice locale nr. 69/1991, republicată în 1997
- 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
- SC.1:1000 Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (modificată prin Legea nr 159/1999
- Legea privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii
- Codul civil
- 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.

1.2. DOCUMENTAȚII PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ REGULAMEN - TE LOCALE DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z, el întărind și detaliind prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii la întocmirea documentațiilor pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al zonei studiate ce face obiectul P.U.Z.

Rolul Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) constă în:

- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice
- Creșterea calității vieții, cu precădere în domeniile locuirii și serviciilor, prin realizarea unor investiții de utilitate publică în sistem centralizat (alimentare cu apă, canalizare, etc.)
- Evidențierea fondului construit cu valoare de patrimoniu și a modului de conservare a acestuia în folosul comunității
- Reducerea vulnerabilității fondului construit, prin precizarea zonelor cu riscuri naturale
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale în privința ocupării terenurilor.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devin act de autoritate al administrației publice locale.

În R.L.U. au fost preluate toate prevederile referitoare la localitatea Baia Mare cuprinse în documentațiile și studiile deja elaborate:

- Plan Urbanistic General al municipiului Baia Mare, județul Maramureș, documentație întocmită de Soc.Com."Arhitext Intelsoft" S.R.L., din București, pentru această localitate reședință a județului Maramureș, proiect nr. /1997 elaborat până în anul 2000.
- Regulamentul de Urbanism Local al municipiului Baia Mare, județul Maramureș aferent documentație întocmită tot de Soc.Com."Arhitext Intelsoft" S.R.L., din București.
- Plan Cadastral la scara 1:1000 al zonei studiate întocmit de "Ing.Selețchi Marian" P.F.A. Baia Mare..
- Plan la scara 1:1000 pe suport topografic al zonei studiate întocmit de către de "Ing.Selețchi Marian " P.F.A. S.R.L. Baia Mare..
- Studiu hidro-geotehnic al zonei studiate, documentație întocmită tot de către "Ing. Mostiș Dorina " P.F.A. din Baia Mare.

1.4. DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Planul Urbanistic General (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aprobate devin acte de autoritate ale administrației locale, pentru problemele legate de amenajarea și dezvoltarea urbanistică a zonei studiate.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus a localității, precum și pe terenurile situate în extravilan care aparțin teritoriului administrativ al localității.

R.L.U. cuprinde prevederile necesare pentru transpunerea în practică a obiectivelor din cadrul P.U.Z., domeniul de aplicare constând în:

- asigurarea suportului regulamentar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele amplasate în zone care nu ne-

cesită studii aprofundate

- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică
- respingerea unor solicitări de construire ce contravin prevederilor P.U.G. aprobat
- declanșarea elaborării unor planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) necesare detalierii unor zone, respectiv a unor amplasamente.

Intravilanul figurat pe planșa “Reglementări urbanistice – zonificare” din P.U.Z. și aprobat conform legii se va materializa în teren prin bornare conform prevederilor Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR.

2.1. PRINCIPII GENERALE.

2.1.1. Rolul Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajarea teritoriului sau, după caz planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă configurația parcelelor natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

2.1.1. Domeniu de aplicare.

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Se exceptează de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul general de urbanism are o dublă utilitate:

- fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele acestui regulament general de urbanism., aplicându-se diferențiat în funcție de condițiile fiecărei localități sau zone ale

acesteia.

- stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, **prin aplicarea directă** și corelată a regurilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

L.2 – SUBZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- **L 2 – subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă D+P+1.**

SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- fără obiect –

• Articolul 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **L 2** – locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu D+P+1

1. – 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;
2. – regimul de construire va fi numai izolat;
3. – se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
4. – lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **18.0 m**.
5. – raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1.0**;
6. – înălțimea maximă recomandată este de P+1, D+P+1
7. – se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
8. – plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

• Articolul 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- **L 2** – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea 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;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- **L 2** – parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **700 mp**. Și un front la stradă de minim **12.0 m**;

Articolul 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **L 2** – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **7.0 metri**.

Articolul 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **L 2** – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **2.0 metri**;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

- **L 2** – 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**.

Articolul 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **L 2** – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

Articolul 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **L 2** – 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 **4.0 metri** lățime.

Articolul 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- **L 2** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Articolul 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **L 4** - înălțimea axelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20 m**).

- **L 2** – înălțimea maximă admisibilă la cornișe **8.0 metri** (D+P+1).

Articolul 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **L 2** – clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acopriș din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru

acoperirea clădirilor și garajelor.

• **Articolul 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- L 2 – toate clădirile vor fi racordate la tețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente 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.

• **Articolul 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- L 2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 100 mp.;

• **Articolul 14 – ÎMPREJMUIRI**

- L 2 – 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 metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

• **Articolul 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- L 2 – POT maxim = 35%

• **Articolul 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- L 2 – CUT maxim = 0.9 mp. ADC/mp. teren

Baia Mare
17.07.2017



Întocmit
arh. Ștefănescu Petre Iulian

