

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

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**

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

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 administrației publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administrației locale – nr. **215/2001** – cu modificările ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regională în România

Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. **1430/2005**

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificări ulterioare

Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicată, cu modificări ulterioare

Ordonanța privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național nr. **96/1998**

Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. **7/1996**

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificările ulterioare

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor

Legea apelor – nr. **107/1996** cu modificările ulterioare

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului

O.U.G. nr. 114/2007 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 zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sănătății Publice pentru aprobarea **Normelor de igienă privind mediul de viață al populației**

Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. **536/23.06.1997**

Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin **Legea 43/2002**)

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

Hotararea 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

Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale

Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118/99

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 **Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartierelor în curs de construire** 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 studiată se identifică prin următoarele numere cadastrale **122503, 117878**
Regulamentul se emite pentru parcela cu numărul cadastral 122503

Vecinătăți:

- est – strada Fagului
- sud – proprietăți private
- vest – str. Lupului
- nord – strada Coltău

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL - aprobat
2. Studiu geotehnic întocmit de SC TEHNIK PROSPECT SRL - MM 4332 / 31.12.2017

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- 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 STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:

- **locuire colectivă în regim de înălțime D+P+4E**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA **CC2-Lc**
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- ART. 1. UTILIZARI ADMISE
- ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

SECȚIUNEA 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

SECȚIUNEA 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:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- clădiri de locuințe colective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la subsol, demisol, sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;
- extinderi la construcțiile existente;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

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 1400 mp și un front minim la stradă de 25,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile se vor alinia la 7,00 m** de limita de proprietate față de strada Coltău; se va alinia cu clădirea de pe parcela imediat învecinată - nr. Cadastral 117878
- **clădirile se vor alinia la 7,00 m** de limita de proprietate față de strada Fagului; se va alinia cu clădirea imediat învecinată - nr topo 2817/389/17/1

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **8,00 m** - spre limita de proprietate vest
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **7,00 m** – spre limita de proprietate sud; se exceptează de la regulă nivelele aflate sub cota terenului amenajat - planul demisol / subsol - care se pot retrace până la **5,00 m** față de limita de proprietate sud.

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

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele la spațiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată astfel încât să se asigure un minim de 2.0m de acces orizontal de la limita de proprietate existent sau aliniamentul nou reglementat și până la rampa de acces spre parcare subterană/supraterană; Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare și doar cu avizul comisiei de circulație a municipiului Baia Mare;
- în situația în care accesul la parcările subterane / supraterane sunt în sens unic, carosabilul va fi de minim 4.0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6.0m;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare, precum și a HCL nr. 391/2017
- inserția garajelor de tip anexă nu este permisă;
- se recomandă amplasarea de parcaje subterane / supraterane comune care să asigure și existența dotărilor necesare pentru întreținerea autoturismelor și a boxelor de depozitare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 16,00m - D(S)+P+4E;
- nu este permisă realizarea unui nivel suplimentar de tip mansardă;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple despre străzile imediat învecinate – strada Fagului și strada Coltăului;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; Caracterul general al zonei este definit de imobile de locuit având regimul de înălțime P+3,4 cu acoperișuri de tip terasă;
- nu este permisă realizarea de acoperișuri de tip șarpantă;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăci cu cărămidă, piatră, lemn,
- acoperișurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate;
- este strict interzisă închiderea balcoanelor / logiilor / teraselor odată ce acestea au fost realizate conform proiectului inițial autorizat; Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării inițiale a imobilelor noi propuse;
- pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterane se vor realiza fațade verzi;
- construcțiile echipamentelor tehnico-edilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural-estetic cu întregul ansamblu;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor și branșamentelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană din cadrul municipiului Baia Mare;
- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate dispuse subteran; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E

- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- pe acoperișurile de tip terasă este permisă amplasarea de sisteme panouri solare, fotovoltaice;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se va asigura suprafața minimă / locuitor conform HG 525/96
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- nu este permisă împrejmuirea opacă a parcelei private spre străzile învecinate - Fagului, Coltăului, Lupului; este permisă separarea de circulațiile publice prin garduri vii, având înălțimea de maxim 1.50m, și spații verzi amenajate de tip jardinieră având înălțimea de maxim 0.50m;
- se poate face o delimitare la nivel de pardoseală pentru identificarea parcelelor folosind diferite texturi sau materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn) astfel încât circulațiile pietonale, auto să nu fie îngreunate.
- pentru limitele posterioare (latura sudică a parcelei) se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton

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 2

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

