

## 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 STUDIAE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE  
REFERINTA

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAE, 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 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**)



**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 extravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Subzona locuințelor individuale cu maxim S(D)+P+1E** 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 **112681, 112682**

Vecinătăți:

- est – proprietate privată
- sud – proprietate privată 107526
- vest – proprietate privată - nr. Cad 105983, Statul Roman - nr. Topo 4330/1/2/3/2
- nord – strada Viilor

### CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1.PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat

2.STUDIUL GEOTEHNIC întocmit de SC TEHNIK PROSPECT SRL – pr. MM 4490 / 2018

3.PROIECT URBANISTIC ZONAL - aprobat cu H.C.L nr.173/2009, pr. 770/2008 întocmit de SC SASKI SRL



## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

### SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- Zona edificabilă pentru terenul studiat
- organizarea profilului stradal
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnic – 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 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:  
Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:

- **L1b - 2p Subzona locuințelor individuale**

### TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA **L1b - 2p**  
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:



**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ART. 1. - UTILIZARI ADMISE**

- **funcțiunea principală:** casă de locuit
- **funcțiunea secundară:** funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, împrejurii

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

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament

**ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

**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 800 mp și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

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

- **clădirile se vor alinia la 10,00 m** de limita de proprietate față de strada principală de acces, sau se pot retrage fata de aceasta;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 15m pe nicio latură,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **3,00 m** - spre limita de proprietate est, vest
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **7,00 metri** – spre 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
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0 metri**.



#### **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;
- drumul de acces se va amenaja cu o zonă carosabilă de 4,0m lățime și acostament pe ambele părți și supralărgiri pentru depășire în zona acceselor pe parcelă ( minim 2,5m lățime și 6-11m lungime). vezi H.G. 525/96 republicată anexa 4 art. 4.11.1. ( până la sistematizarea întregii străzi Viilor).
- Racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.
- **Strada Viilor va avea un profil de 6m carosabil - 2 fluxuri de circulație dublat pe ambele părți de trotuar cu 1,5m lățime**

#### **ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare

#### **ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- Regim de înălțime S(D)+P+1E(M);

#### **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 oraș
- 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 decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
- 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 rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă 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 înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelor



## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

### ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Construirea gardurilor spre strada Viilor se va realiza cu o retragere de minim 3.00m față de limita cadastrală ( vezi planșa U03), această retragere este necesară pentru posibilitatea ulterioară de amenajare a străzii Viilor
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă

### 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 25%

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

- C.U.T. Maxim 0,6

Întocmit,  
arh. TOTH Krisztina

