

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

### ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., ale carui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul zonei.

El constituie impreuna cu P.U.Z. un act de autoritate al administratiei publice locale.

### BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

**Legea** administratiei locale – nr. **215/2001** – cu modificarile ulterioare

**Legea nr. 152/1998** privind dezvoltarea regionala in Romania

**Codul civil** – reglementari privind amplasamentul constructiilor

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

**Legea** privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

**Ordin nr. 21/N/2000** al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

**Ordin nr. 176/N/2000** al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a **P.U.Z.**

**Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare

**Ordinul** ministrului transporturilor, constructiilor si turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii nr. **1430/2005**

**Legea nr. 10/1995** privind calitatea in constructii – cu modificari ulterioare

**Legea** fondului funciar nr. **18/1991** republicata, cu modificari ulterioare

**Ordonanta** privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national nr. **96/1998**

**Legea** cadastrului si publicitatii imobiliare nr. **7/1996**

**Legea** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

**Legea nr. 219/1998** privind regimul concesiunilor cu modificarile ulterioare

**Legea nr. 54/1998** privind circulatia juridica a terenurilor

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

**Ordonanta de urgenta nr. 195/2005** privind protectia mediului

**O.U.G. nr. 114/2007** pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului

**Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane

**H.G. 862/2006** privind ordinul Ministerului Sanatatii Publice pentru aprobarea **Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei**

**Ordinul ministrului sanatatii** pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr. **536/23.06.1997**

**Legea 184/2001** privind exercitarea profesiei de arhitect (modificata 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 și modernizarea drumurilor

**Ordinul nr. 47/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

**Ordinul nr. 49/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

**Ordinul nr. 50/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale

**Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, 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 **Zona industrială nepoluantă** 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 este delimitată de:

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: drum
- la sud: proprietăți private
- la vest: proprietate privată
- la nord: DN 1C - European E58,

## CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat
2. P.U.G. Municipiul Baia Mare – SC MINA – M – COM SRL – în curs de aprobare

## SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zona,
- organizarea rețelei stradale,
- organizarea spațiilor verzi,

- echiparea tehnico – edilitara, in concordanta cu situatia economico – sociala actuala si de perspectiva a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic si circulatia terenurilor.

## **DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

Pentru zona studiata s-au identificat grupe de functiuni:

- logistica **L**;
- industrie medie si mica **Im**;
- ateliere industriale **Ai**;
- institutii si servicii **Is**;
- comert **C**.

## **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. ) |

Aceasta divizare in unitati teritoriale, preluata din P.U.G. se detaliaza dupa cum urmeaza:

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**



## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

### ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

#### - **logistica L:**

- **funcțiunea principală:** depozitare, clasificare, transformare și distribuție
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

#### - **industrie medie și mica Im:**

- **funcțiunea principală:** fabricarea de produse de mică și medie dimensiune
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative

#### - **ateliere industriale Ai:**

- **funcțiunea principală:** fabricarea produselor artizanale, reparații
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative și maximum 20% din suprafața construită pentru expoziții de produse

#### - **instituii și servicii Is:**

- **funcțiunea principală:** birouri pentru dezvoltarea tehnologică, birou administrativ și servicii publice aferente industriei

#### - **comert C:**

- **funcțiunea principală:** comert cu raza mare de servire și vizitare periodică și rară (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de construcții, etc.)
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

### ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuințe de serviciu, clădiri pentru turism, spații de loisir.

### ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

- locuințe individuale, cuplate, insiruite, colective;
- pescuit și acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează;
- unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare;
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în

anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;

- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987



## 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 3000 mp și un front minim la stradă de 35,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

### ART. 5. - **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- **cladirile** de pe parcelele perpendiculare pe strada Sub Dura si strada de pe latura sudica a zonei studiate vor fi amplasate la **12,5m** fata de axul stazii – profilul stradal propus, respectiv **6,00 m** fata de aliniament;
- pentru zona studiată se propune o retragere minima a cladirilor cu **6,00 m** fata aliniament – **latura nordica**;
- retragerea minima de **6,00 m** fata de aliniament – **latura vestica** a zonei studiate.
- **exceptie** pentru amplasarea cladirilor fata de aliniament se pot face pentru constructii usoare in regim de inaltime parter - cabine poarta, post trafo, containere pentru deseuri, copertine . Acestea se pot amplasa la minim 2,00m fata de aliniament.

### ART. 6. - **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 6,00 m. Distanța dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim 6,00 m cu respectarea normele PSI – distantele minime de siguranta fata de constructii in functie de gradul de rezistenta la foc, fara a admite pe proprie raspundere distante mai mici (acorduri legalizate).
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 10,00 metri;
- nu se accepta amplasarea constructiilor pe limita de proprietate sau la o distanta mai mica de 2,00m fata de limita de proprietate;

### ART. 7. - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

### ART. 8. - **CIRCULATII SI ACCESE**

- parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00m lațime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul strazii trebuie sa fie minim de 13,00m între limitele de proprietate.
- Se vor realiza racordurile necesare între strazi si accesese pe parcela;
- se vor asigura, acolo unde este cazul, accese pentru camioane de mare tonaj – proiectate dupa normativele aflate in vigoare.
-



## ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități 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.
- pentru fiecare 100mp de construcție industrială se vor asigura câte un loc de parcare.

## ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **logistica L:**
  - înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
  - regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;
  - în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;
- **industrie medie și mică Im:**
  - înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
  - se acceptă accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 30,00m; retragerea față de clădirile învecinate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 12,00 metri;
  - în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;
- **ateliere industriale Ai:**
  - înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
  - se acceptă accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 30,00m;
  - în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;
- **instituii și servicii aferente industriei Is:**

\* înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;

\* regim de înălțime maxim P+4;

- **comert C:**

\* înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;

\* regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de comerț va fi max P+1;

\* în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;

## ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fatadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre localitatea Tautii Magherausi;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

## ART. 12. - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

\* toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

\* toate clădirile se vor racorda la rețeaua de canalizare (pe termen mediu și lung) iar pe termen scurt, până se va finaliza rețeaua de canalizare se vor racorda la bazine vidanjabile etanșe.

\* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

#### ART. 13. - **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime mare, medie, mica;
- spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% 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 recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;
- porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.
- Toate imprejmuirile de pe latura sudica se vor retrage la noul aliniament propus.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

##### **logistica L:**

- P.O.T. maxim 50%

##### **industrie medie si mica Im:**

- P.O.T. maxim 60%

##### **ateliere industriale Ai:**

- P.O.T. maxim 65%

##### **institutii si servicii Is:**

- P.O.T. Maxim 70%

##### **comert C:**

- P.O.T. maxim 60%

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

##### **logistica L:**

- C.U.T. Maxim 0,70



**industrie medie si mica Im:**

- C.U.T. Maxim 0,75

**ateliere industriale Ai:**

- C.U.T. Maxim 0,85

**instituti si servicii Is:**

- C.U.T. Maxim 2,4

**comert C:**

- C.U.T. Maxim 0,75

