

## R.L.U. Regulament Local de Urbanism

Proiect nr.844/ 2018 : P.U.Z.- **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN- ZONA MIXTA - SERVICII – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU –**  
– Baia Mare, str.8 Martie nr.4B  
Inițiator : JISA CALIN NICOLAE – Vălenii Lăpușului, nr.192, Com.Coroieni , jud.Maramureș  
Beneficiar : MUNICIPIUL BAIJA MARE

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA MIXTA - SERVICII – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU**

# PUZ

### Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### I.DISPOZIȚII GENERALE :

##### **1.ROLUL RLU - Regulamentul Local de Urbanism - aferent P.U.Z.**

**1.1.** Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în limitele zonei studiate, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

**1.2.** Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică specific și detaliază prevederile din Regulamentul General de Urbanism ( HGR 525 / 1996).

**1.3.** Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale, stabilește condițiile urbanistice în care se vor construi imobile pe terenul studiat, precizează toate elementele urbanistice necesare eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire

1.4. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ a fost generat de solicitarea realizării investiției : **"INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN – ZONA MIXTA DE SERVICII, INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI DE PRODUCTIE MICI, ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU"** situat în localitatea Baia Mare, str.Cernești, nr.1, Jud.Maramureș.

##### **2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau în principal:

- Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 176 / N / 16. 08. 2000.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G. 267 / 2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184 / 2001.
- Hotărârea nr. 1519 / 2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
- Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Legea 350 / 2001 – anexa
- Ord. 91 / 1991
- Ghid PU GM009 - 2000
- Alte acte legislative și / sau complementare domeniului urbanismului.



## **R.L.U. Regulament Local de Urbanism**

Proiect nr.844/ 2018 : **P.U.Z.- INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN- ZONA MIXTA - SERVICII – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU –**  
**– Baia Mare, str.8 Martie nr.4B**  
Inițiator : **JISA CALIN NICOLAE – Vălenii Lăpușului, nr.192, Com.Coroieni , jud.Maramureș**  
Beneficiar : **MUNICIPIUL BAI A MARE**

### **3.DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică la terenul studiat, în suprafață de 5.832 mp, din extravilanul municipiului Baia Mare, situat în partea sudică a localității, la intrarea dinspre localitatea Groși.

Terenul are următorii vecini:

- spre est de Drumul Național DN18B,
- spre sud de terenul ce face parte din domeniul privat al Statului Român, aflat în administrarea Agenției Domeniului Statului
- spre vest de parcele proprietăți particulare pe care există unități economice și locuințe.
- spre nord de str.Cernești;

În planul de Reglementări urbanistice ( pl.nr. 3/5) care face parte integrantă din prezentul regulament, terenul în cauză este delimitat cu linie neagră întreruptă, iar terenul studiat este delimitat cu linie-punctată.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism poate fi utilizat la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiective din zona ce nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului sau fonduri europene nerambursabile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile studiului;
- declanșarea unor P.U.D.-uri necesare de detaliere a amplasamentelor.

### **4.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – diviziunea teritoriului în unități teritoriale de referință**

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință, pentru unități și subunități similare putându-se formula aceleași prescripții întregii zone.

Teritoriul aferent P.U.Z. cuprinde o singură unitate teritorială de referință:

**ZONA CM2j – ZONĂ MIXTA – SERVICII- INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI,ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU**

### **II.PRESCRIPȚII LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT :**

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent municipiului Baia Mare, privitor zonei cu funcțiuni mixte CM2 și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Se schimbă în totalitate destinația actuală a terenului (teren neexploatat – fâneață, parțial având plantație de pomi fructiferi)- întreaga suprafață este propusă spre a fi introdusă în intravilan; destinația acestui teren este prezentată în planșa 3/5 – Reglementări urbanistice

- construcțiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor și prescripțiilor tehnice în vigoare referitoare la calitatea construcțiilor, la calitatea materialelor de construcții. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase și nocive.
- construcțiile de drumuri și utilități se vor realiza cu respectarea normelor de protecție a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agresează mediul ).

- se vor întreține și se vor planta spațiile verzi din cadrul incintei.



## **R.L.U. Regulament Local de Urbanism**

Proiect nr.844/ 2018 : P.U.Z.- **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN- ZONA MIXTA - SERVICII – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU –**  
– Baia Mare, str.8 Martie nr.4B  
Inițiator : JISA CALIN NICOLAE – Vălenii Lăpușului, nr.192, Com.Coroieni , jud.Maramureș  
Beneficiar : **MUNICIPIUL BAIA MARE**

### **III.PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UTR-ului :**

#### **SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂȚI**

In prezent caracterul zonei este dat de terenul care este inclus în categoria de teren făneață –parțial neproductiv – neutilizat în acest scop de mai mulți ani, teren liber de orice construcții permanente. Există amplasat pe teren container de metal pentru depozitare și pentru adăpost pentru persoana care supraveghează incinta.

Terenul studiat este destinat amplasării unor obiective – hala pentru întreținere auto, depozitare piese auto și eventual pentru activități de producție mică. De asemenea se vor putea amplasa obiective destinate activităților administrative, de locuire, sediu societate. Terenul formează UTR CM2j – o zona ce devine adiacentă trupului independent de intravilan al municipiului Baia Mare, Zona G1- de gospodărire comunala..

Caracterul zonei va fi dat de unitatea ce se dorește a fi realizat.

Această zonă care va trebui câștige reprezentativitatea prin dezvoltarea unor investiții cu funcțiuni adecvate acestei zone. Având în vedere situația actuală a terenului , a zonelor adiacente, apare ca fiind necesară valorificarea potențialului de dezvoltare economică, exploatând posibilități de accesare de fonduri nerambursabile .

#### **SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Art.1. UTILIZĂRI ADMISE**

###### **Funcțiunea dominantă :**

- construcții și amenajări pentru servicii de întreținere auto, activități de producție mica și depozitare nepoluante,
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;

###### **Funcțiuni complementare :**

- anexe : birouri, administrație, sedii de societăți parcuri conform tipului funcțiunii, circulație interioară, spații verzi- amenajari specifice funcțiunii, echipare edilitară.
- servicii complementare de susținere a activităților de bază.

##### **Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :**

- servicii și comerț cu condiția ca acestea să nu constituie surse de poluare ce ar putea afecta mediul și caracterul zonei.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin destinație , necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. ( Art.33 din RGU).



## **R.L.U. Regulament Local de Urbanism**

Proiect nr.844/ 2018 : **P.U.Z.- INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN- ZONA MIXTA - SERVICII – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU –**  
**– Baia Mare, str.8 Martie nr.4B**  
Inițiator : **JISA CALIN NICOLAE – Vălenii Lăpușului, nr.192, Com.Coroieni , jud.Maramureș**  
Beneficiar : **MUNICIPIUL BAIJA MARE**

### **Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :**

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la art.1 și 2.
- servicii generatoare de trafic intens ce ar putea perturba circulația majoră a drumului ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările existente, canalele existente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros, cu efecte disfuncționale asupra circulației;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice

### **SECȚIUNEA III.**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

##### **Caracteristici parcele, regim de construire**

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea sau comasarea parcelelor se va face cu condiția ca acestea să îndeplinească următoarele criterii :

- să aibă acces din drum public sau privat;
- suprafața minimă a parcelei în cazul unor investiții cu obiective economice de servicii sau producție : 3000 mp; -front la strada de minim 30,0 m;
- suprafața minimă a parcelelor destinate amplasării de locuințe : 1,000 mp cu front stradal minim 20,0 m;
- parcelele să aibă forme regulate.

În cazul în care în urma unei acțiuni de divizare-comasare nu se îndeplinesc condițiile de mai sus, constructibilitatea poate fi obținută în urma întocmirii unui PUD, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

#### **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Se respecta prevederile Codului Civil și ale Regulamentului aferent P.U.Z. privind distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a terenului.

#### **Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- vor fi respectate retragerile minime de la aliniament precizate în planșa de Reglementări, retrageți față aliniament de minim 5,0 m.

#### **Art.6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare vor ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.



## **R.L.U. Regulament Local de Urbanism**

Proiect nr.844/ 2018 : P.U.Z.- **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN- ZONA MIXTA - SERVICII – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU –**  
– Baia Mare, str.8 Martie nr.4B

Inițiator : JISA CALIN NICOLAE – Vălenii Lăpușului, nr.192, Com.Coroieni , jud.Maramureș

Beneficiar : **MUNICIPIUL BAI A MARE**

### **Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate și securitate;
- distanța minimă obligatorie între corpuri va fi H/2 - jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate (dar nu mai puțin de 2,0 m) dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădire și nici ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

### **Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA CIRCULAȚIEI SI A ACCESELOR OBLIGATORII**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil adecvat , de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- se va asigura acces pentru intervenție în caz de incendiu;

### **Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcare și staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se va asigura în interiorul parcelelor atât pentru vehiculele de transport cât și pentru autovehiculele clienților sau personalului unității.

### **Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

#### **Înălțimea construcțiilor, regim de înălțime**

- va fi respectat regimul maxim de înălțime specificat în planșa de Reglementări urbanistice, respectiv P+2 și înălțimea maximă la cornișă de 10,0 m.
- în cazuri justificate din punct de vedere arhitectural-urbanistic, sau din necesitate de spații suplimentare impus de o viitoare funcțiune, părți din construcții pot avea un regim de înălțime maximă de P+2+M, H max = 12,m.

### **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele de acces pe baza unor studii și avize suplimentare;
- aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală,

### **Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

- este interzisă autorizarea construcțiilor în zonă fără asigurarea echipării cu toate unitățile, din rețelele publice sau din surse proprii.
- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor sanitare.
- echiparea cu utilități publice se va face prin branșare la rețelele existente în zonă, pe măsura realizării (extinderii) acestora.
- branșamentul și extinderea rețelelor în zona studiată se fac pe cheltuielile beneficiarilor.

#### **► Alimentarea cu apă:**

- alimentarea cu apă a tuturor obiectivelor se va realiza din rețeaua de alimentare existentă prin extinderea acesteia.



## R.L.U. Regulament Local de Urbanism

Proiect nr.844/ 2018 : P.U.Z.- INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN- ZONA MIXTA - SERVICII – INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU –  
– Baia Mare, str.8 Martie nr.4B  
Inițiator : JISA CALIN NICOLAE – Vălenii Lăpușului, nr.192, Com.Coroieni , jud.Maramureș  
Beneficiar : MUNICIPIUL BAI A MARE

### ► Canalizare:

- canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în bazine vidanjabile etanșe, amplasate conform planului reglementări edilitare, sau pe alte amplasamente în cadrul incintei. La schimbarea poziției bazinelor se vor respecta prevederile normativelor privind distanțele față de clădiri, față de sursele de apă potabilă. În momentul în care va fi posibil, se va realiza racordul la rețeaua centralizată viitoare de canalizare menajera.
- apele meteorice și de suprafață vor fi conduse prin rigole deschise către traseul drumurilor locale, gravitațional, astfel încât prin pante longitudinale și transversale, apele de suprafață să fie îndepărtate de fronturile construite și de suprafețele special amenajate.

### ► Alimentare cu energie electrică

- se va realiza racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, conductele se vor poza subteran pe suprafața terenului proprietatea beneficiarului.

### ► Alimentare cu căldură:

- încălzirea se va asigura individual cu surse electrice, apa caldă menajeră va fi asigurată de boilere electrice sau prin centrale termice proprii pe combustibil solid.

### ► Gospodărie comunală:

- fiecare obiectiv, indiferent de funcțiunea acestuia, va fi prevăzut cu spații de colectare a deșeurilor în containere;
- se va rezolva în mod corespunzător pre-colectarea, colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în incinta obiectivului propus;
- materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor;
- colectarea deșeurilor se va asigura prin contract cu o societate autorizată;
- deșeurile, se vor colecta și se vor depozita pe platforme special amenajate și vor fi preluate și transportate de către societățile specializate pe bază de contract sau se vor livra unităților economice pentru a fi reutilizate, prelucrate.

## **Art.13. SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE**

- se vor amenaja pe suprafețele rămase libere în cadrul parcelei;
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație ( joasă, medie, înaltă);
- se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; amenajarea de spații plantate pe suprafața cu gazon, arbuști ornamentali, plante floricele.

## **Art.14. IMPREJMUIRI**

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- împrejmuiri transparente, care vor putea fi dublate de garduri vii;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- porțile situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **Art.15; Art.16. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim = 45,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT): CUT maxim = 1,2 mp A<sub>dc</sub>/S<sub>teren</sub>

Baia Mare, martie 2020

Întocmit: arh. Jakab Rita

