

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI**

**VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI**

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 STUDIADE, SUBZONE SI UNITATI
TERITOARIALE DE REFERINTA
TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI
PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA
DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIADE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

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 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 metologia 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 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
- 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 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

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

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 cu maxim S(D)+P+2E si dotări aferente** 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 **102097, 124707**

Vecinătăți:

- est – strada Valea Borcutului
- sud – proprietăți private
- vest – proprietăți private
- nord – proprietăți private

In vecinatatea amplasamentului exista un monument istoric “**BISERICA SF. DUMITRU**” situata in Baia Mare str. Valea Borcutului nr. 165 datata din 1907 cu grupa valorica B si cod LMI 2010 MM-II-m-B-04492, imobil fata de care se va realiza o zona de protectie delimitata de str. Valea Borcutului la Vest respectiv Sud, limitele cadastrale ale parcelelor vecine inspre Est si Nord datorita amplasamentului solitar colinar si prezentei vegetatiei abundente perimetrare.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

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

SCOPUL REGULAMENTULUI



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

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

- Zona edificabilă pentru terenul studiat
- organizarea profilului stradal pentru drumul de servitute,
- 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 STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la urmatoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-au identificat 4 grupe de funcțiuni:

- **U1 Subzona locuințelor individuale cu (D)+P+ partial M sau E**
- **U2 Subzona locuințelor colective mici cu max. 8 apartamente D+P+2E, locuințelor înșirute P+1+ER (M), locuințelor cuplate**
- **V Zona verde**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA U1, U2, V
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

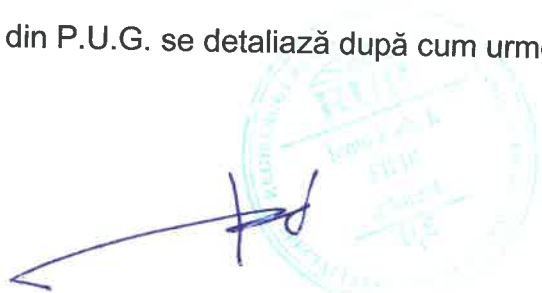
- ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
ART. 9. STATIONALREA 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



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

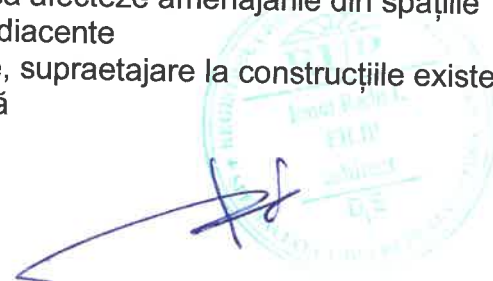
- **locuințe individuale - U1**
 - locuințe individuale construite în regim izolat având partiul amenajat pe un nivel
- **locuințe colective mici, locuințe înșirute - U2**
 - locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente D+P+2E
 - locuințe cuplate P+1+ER sau mansardă
 - locuințe înșiruite P+1+ER sau mansardă
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale adecvate zonei
- **zonă verde - V**
 - alei pietonale și 1 loc de parcare cu posibilitate de întoarcere

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **locuințe individuale - U1**
 - se acceptă accente verticale în regim de înălțime D+P+E(M), maxim 40% din suprafața construită la sol
 - se acceptă locuințe individuale construite în regim de înălțime D+P+E(M), dacă suprafața construită la sol nu depășește 65mp.
 - se vor face studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare acolo unde este cazul,
 - se va construi doar în sistem izolat,
 - se va construi în așa fel încât să nu se obtureze servitutea de vedere a parcelelor aflate în partea superioară a parcelei studiate
- **locuințe colective mici, locuințe înșirute - U2**
 - se vor face studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare acolo unde este cazul
 - se va construi în așa fel încât să nu se obtureze servitutea de vedere a parcelelor aflate în partea superioară a parcelei studiate
 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei, să nu genereze trafic important de mărfuri, program prelungit după orele 22:00, să fie amplasate la parterul imobilelor cu acces direct din strada V. Borcutului sau strada principală de acces din V. Borcutului.
- **zonă verde - V**
 - nu e cazul

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- **locuințe individuale - U1**
 - se interzic următoarele utilizări:
 - Orice altă funcțiune în afara celor admise
 - construirea unor anexe pentru depozitare sau creșterea unor animale de companie sau de subzistență
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
 - Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - Orice lucrări de construire, mansardare, supraetajare la construcțiile existente care nu respectă regulamentul din zonă



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

- locuințe colective mici, locuințe înșirute - U2

- se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en-gros
- Depozități de materiale refolosibile
- Platforme de precolectare 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 circulații publice
- Autobaze și stații de întreținere auto

- zonă verde - V

- orice alte lucrări în afara celor admise

SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- locuințe individuale - U1

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile, acestea se vor amenaja cu spații de joacă, grădini sau scoaruri care să deservească locuitorii din zonă.

- locuințe colective mici, locuințe înșirute - U2

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

Pentru locuințe colective mici:

- se va respecta HCL aprobat privind suprafața terenului

Pentru locuințe înșiruite:

- suprafața minimă de 150mp

- front la stradă de 8m

- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

- zonă verde - V

- parcela delimitată pentru această funcțiune nu se poate extinde

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- U1 - clădirile se vor alinia la 1,50 m de limita de proprietate față de drumul de servitute;
- U2 - clădirile se vor alinia la 6,00 m de limita de proprietate față de drumul de servitute;
- V - nu e cazul

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

- U1, U2



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

- retragerea față de limitele laterale se vor realiza conform Codului Civil - art. 611, art. 612, art. 614, art. 615, 616

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **5,00** metri

- V

- nu este cazul

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

- U1, U2

- 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.

- V

- nu este cazul

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- U1, U2

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;

- drumul de servitute se va amenaja cu o zonă carosabilă de 5,00m lățime și acostament pe ambele părți, zone de supralărgire în zonele cu pantă peste 20%

- V

- se va face acces din drumul nou creat în zona de studiu

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- U1, U2

- 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, a HCL aprobate pentru locurile de parcare amenajate în cazul locuințelor colective mici

- V

- se va asigura un loc de parcare cu posibilitatea de întoarcere

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- U1

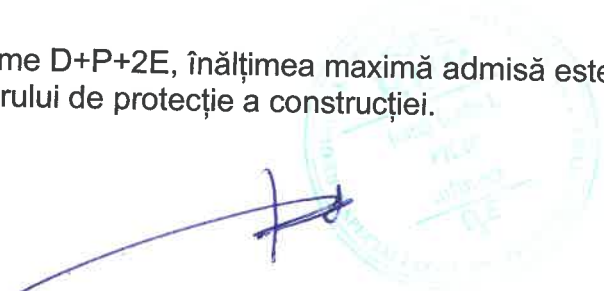
- pentru construcțiile cu un nivel și acoperiș terasă, înălțimea maximă admisă este de 4,00m

- pentru construcțiile cu mai multe nivele (D+P+M), înălțimea maximă admisă este de 6,00m la streșină, respectiv maxim 9,00m față de cota inferioară a trotuarului de protecție a casei.

- U2

- pentru construcțiile cu regimul de înălțime D+P+2E, înălțimea maximă admisă este de 9,00m față de cota inferioară a trotuarului de protecție a construcției.

- V



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

- nu este cazul

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- U1, U2

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple
- 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, plăci cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele cu culori pastelate, șindrilă
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale din panouri ondulate.

- U1

- construcțiile pe un singur nivel vor avea acoperiș de tip terasă - terase verzi , cu vegetație extensivă, pantele teraselor vor fi cuprinse între 5-15 grade pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice
- terasele circulabile vor fi cuprinse în compoziția volumetrică a întregului imobil, fără să fie acoperite individual cu structuri de tip filigorii
- acoperișurile clădirilor, acolo unde este cazul se vor realiza în două ape cu pante egale și nu mai mici de 45grade.

- U2,

- acoperișurile înclinate cu pantă mai mică de 45grade se vor realiza cu vegetație extensivă, se recomandă acoperișuri între 5-15grade, cele cu pantă egală sau mai mare de 45grade se vor realiza în două ape și învelitori menționate mai sus

- V

- nu este cazul

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

- U1, U2

- 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
- 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;

- V



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI - SERVICII AFERENTE, AMENAJARI INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

- se va crea o perdea de verdeață perimetral zonei pentru a crea intimitate

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- U1, U2

- se recomandă împrejmuirea întregului ansamblu reglementat cu gard din panouri de plasa metalică dublat cu gard viu.
- Se interzice împrejmuirea parcelelor individual, parcelele se pot delimita doar prin vegetație de mică înălțime

- V

- se va împrejmu zona cu o perdea de verdeață
- nu se acceptă împrejmuiri opace

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- U1, U2

- P.O.T. Maxim 20%

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

- U1

- C.U.T. Maxim 0,6

- U2

- C.U.T. Maxim 0,6

