

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUIȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

**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**

## **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 LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării regulamentului de față stau:

**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57** din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**  
**LEGE nr. 315** din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România  
**Codul civil** din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)\* - Republicare  
**HOTĂRÂREA nr. 525** din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism\*) - Republicare  
**LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul  
**ORDIN nr. 21/N** din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**  
**ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - **Indicativ GM-010-2000**  
**LEGE nr. 50** din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare\*)**  
**ORDIN nr. 839** din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții  
**LEGEA nr. 10** din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții\*)** - **REPUBLICARE**  
**LEGEA fondului funciar nr. 18** din 19 februarie 1991\*)- **Republicare**  
**CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008)** - **Republicare**  
**Legea nr. 7** din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare \*) - **Republicată**  
**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57** din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**  
**LEGE nr. 98** din 19 mai 2016 privind achizițiile publice  
**LEGE nr. 247** din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente  
**Legea apelor nr. 107/1996**  
**Ordonanța de urgență nr. 195/2005** privind protecția mediului  
**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114** din 17 octombrie 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 intravilanul localităților - **REPUBLICARE**  
**HOTĂRÂRE nr. 144** din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății  
**Legea 184/2001** privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect  
**Hotărârea Guvernului nr. 382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale  
**ORDIN nr. 1296** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

**ORDIN nr. 1294** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale  
**ORDIN nr. 49** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane  
**ORDIN nr. 50** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale  
**Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor**

### 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 **L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă** 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 **112953, 10792, 111866, 112954, 114417, 114415, 114416** :

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietăți private
- la sud: proprietate privată și drumul de acces la teren
- vest: proprietate privată
- la nord: proprietăți private -

### CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat

### SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea rețelei stradale,

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnică – 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 1 grupă de funcțiune:

- locuire **L2c**

## 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. )

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

**L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI  
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

**ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- **funcțiunea principală:**
  - locuire individuală
  - locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente / imobil
- **funcțiuni secundare:**
  - foișoare de grădină, anexe gospodărești

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

- pensiuni turistice cu max 20 de locuri de cazare.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- se vor efectua avize geotehnice de amplasament și verificare a proiectelor la exigența **Af - Rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ;**

**Restricții:**

Tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia.

**Recomandări:**

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă.

Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului.

Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel.

În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în rigole.

Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupa repede.

Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.

Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților.

Umplerea ravenelor existente pe taluz.

Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albii amenajate.

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

**ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice altă funcțiune decât cele înscrise la art 1 și art 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### **ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 1000mp pentru locuințe colective conform reglementărilor din HCL 104/2019 și modificată prin HCL 523/2019
  - parcela este construibilă dacă îndeplinește simultan următoarele condiții pentru locuințe individuale:
    - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
    - panta terenului este de max 35% (20grade)
- Parcelatele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

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

- **clădirile** de pe parcelele cu nr cad 114416, 114415 **se vor alinia** la 1,55m față de limita de proprietate cu calea de acces;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale.
  - 3,00m pentru locuințele individuale
  - 5,00m pentru locuințele colective mici

În cazul construirii unei locuințe individuale, distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 5,00 metri; nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6 metri;
- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P – 118 (tabel 2.2.2.)

### **ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie de minim 6,0m lățime carosabil
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

### **ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului “Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare” modificată prin HCL 523/2019

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

**ART. 10 – ÎNALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru locuințe individuale:

- D+P+1E - Hmax = 8m la atic
- D+P+M - Hmax = 7m la cornișă

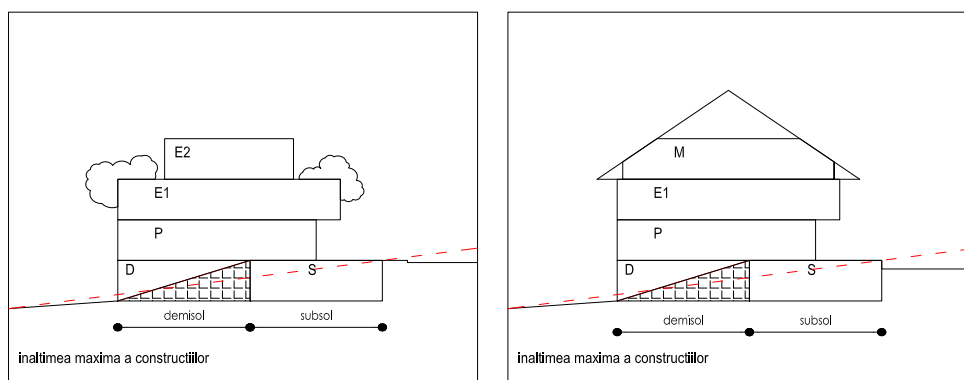
Pentru locuințe colective mici:

- D+P+1E+2E retras - Hmax = 9m la atic (vezi planșa U6.1)

- la cladirile amplasate pe terenuri cu panta mai mare de 15%, regimul de înaltime se considera fata de verticala locului\*

- in functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate cu nivele retrase.

\***VERTICALA LOCULUI** = DIRECȚIE DETERMINATĂ DE POZIȚIA FIRULUI CU PLUMB AFLAT ÎN STARE DE ECHILIBRU ÎNTR-UN PUNCT DAT



**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 perspectiva ascendentă dinspre 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, plăci cu cărămidă, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de culori pastelate
- 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 in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila 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 mare, medie, mică;



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

**ART. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația

**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% pentru clădiri cu 3 nivele

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

- C.U.T. Maxim 0,80 - pentru locuințe individuale  
1,00 - pentru locuințe colective mici

Întocmit,  
arh. TOTH Krisztina

