

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**  
**ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AL P.U.G.**

**Date de recunoaștere a documentației.**

**Denumirea lucrării:** „Elaborare P.U.Z., Introducere teren in intravilan pentru funcțiuni mixte-spații servicii, dotări și locuințe D+P+1+M”,  
 Adresa: Str. Dumbravei, fr.nr., Baia Mare, Jud. Maramureș;

**Beneficiar:**

**Proiectant general:** B.I.A. Crăciun Oxana Nicoleta, documentatie preluată și continuată de la S.C.. Edillinne  
 Proiect S.R.L., arh. Ștefănescu Petre Iulian.

**Proiectare urbanism:** arh. urb. Oksana FLOrescu 1.

**GENERALITĂȚI.**

**1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu:

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HGR nr. 960/1999 privind modificarea și completarea HGR nr. 525/1996
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor republicată în 1997 și 2004
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 prin care se aprobă ghidul ce cuprinde precizările, detaliierile și exemplificările pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism.

La elaborarea R.L.U. s-a ținut seama de asemenea de următoarele legi și acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații directe asupra dezvoltării urbanistice a localității:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în 1998
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/1996
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307 din 12 iulie 2006 republicată privind apărarea împotriva incendiilor
- Codul civil
- OUG 57/2019 Privind Codul Administrativ
- Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118/1999
- Ordinul nr. 13N/1999, emis de M.L.P.A.T.

**U.T.R.- S.D.L. - ZONĂ PENTRU SERVICII. DOTĂRI SI LOCUINȚE**

**a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

- S.D.L.- zonă pentru servicii, dotări și locuințe

**b) SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- funcțiuni destinate serviciilor,
- funcțiuni comerciale subordonate serviciilor,
- mica producție nepoluantă, de tip manufactura, ateliere de design de obiect, unități care nu generează poluare și zgomot, cu număr mic de angajați.
- locuințe individuale și colective mici, locuințe de servicii
- clădiri de birouri și sedii de firme aferente serviciilor.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admit la etajele superioare ale clădirilor de birouri, locuințe de serviciu și spații pentru profesii libere.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice;
- 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.

### **c) SECȚIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI )**

- pentru parcele, suprafața de teren minim va fi de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,0 metri;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări

- clădirile pentru servicii / comerciale se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de aliniamentul cu str. Dumbravei cu minim 22,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei. Împrejmuirea la stradă se va amplasa cu o retragere de minim 13,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 6,0 m de la aliniamentul aferent parcelei cadastrale.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice și pentru servicii se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de limitele laterale cu minim 6,0 m.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3,0 m; de la limitele laterale a parcelei.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 m.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 6.00 metri lățime.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în apropierea laturii posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere și incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;  
H max = 10.0 m la cornisa.
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile de servicii și dotari să nu depășească P+1 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

#### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile siturilor, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire și servicii ).
- se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

#### **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la tețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

#### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafețele parcelei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și se va planta cu arbori și arbuști;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 50 mp;

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi cu maxim 2,20 m.

#### **d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZA-RE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 35%

##### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp teren.

Întocmit:

Arh.urb. FLORESCU Oksana



Arh.CRĂCIUN Oxana N



