



REGULAMENT

afereant PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

I.DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explica si reglementeaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor echipamentelor edilitare, si a infrastructurii pe intreaga zona studiata. Regulamentul cuprinde prescriptii si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeaasi filiera de avizare si aprobare.

R.L.U. afereant - "Introducere teren in intravilanul Mun. Baia Mare pentru construire casa de locuit " constituie act de autoritate al administratie publice locale al Municipiului Baia Mare.

2.Baza legala

La baza legala elaborarii Regulamentului Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal au stat urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016)
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000-Ghidul privind elaborarea si aprobarea R.L.U.- (Indicativ GM 007-2000)
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. Nr.349/1999 Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare
- Regulamentul Local de Urbanism afereant PUG Baia Mare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului



3. Domeniul de aplicare

Scopul prezentei documentatii de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizarii lucrarilor de construire pentru terenurile aflate in limita terenului studiat.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. se pozitioneaza in extravilanul Municipiului Baia Mare.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

constructii noi realizate pe teren liber
reparcelare partiala a terenului studiat
amenajari de spatii verzi,
amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
echipare tehnico-edilitara

4. Corelari cu alte documentatii

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Mun. Baia Mare, aprobat prin HCL Nr. 349/1999.

In vecinatatea zonei studiate au fost intocmite documentatii de urbanism -P.U.Z.- aprobate:

PUZ- Pr. Nr 448/ 07.2018- incadrat in subzona L3b

PUZ- Pr. Nr. 953/ 06.2020- incadrat in subzona L2b

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică a Mun. Baia Mare astfel ca intervenția în zona nu afectează patrimoniul construit. Nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

De asemenea zona nu este supusă unor riscuri antropice și naturale.

Funcțiunile propuse spre dezvoltare în zona studiată reprezintă o extindere a funcțiilor existente în zona, respectând condițiile de păstrare a integrității mediului.

Dezvoltarea zonei se va realiza astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate în ceea ce privește apele uzate și pluviale.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

În zona nu există situri arheologice.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Obiectul prezentei documentații PUZ o reprezintă introducerea în intravilan a terenului având suprafața de 596.00mp., pentru locuire individuală.



Prin introducerea în intravilan, terenurile vor deveni construibile și se vor putea realiza locuinte individuale, cu regim de înălțime (S)D +P+1E, și se propune modernizarea străzii existente, Str. Miron Costin.

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

În zona nu există riscuri de natură tehnologică, zone de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică sau a altor lucrări de infrastructură .

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Clădirile propuse se vor amplasa în limita edificabilului propus, cu retragerile minime obligatorii.

Retragerile față de clădirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare . Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentul General de Urbanism.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,6

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada Miron Costin , fiind asigurat în conformitate cu funcțiunea propusă.

Parcarea autovehiculelor se va asigura pe proprietatea privată ce face obiectul PUZ.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea construcțiilor sunt permise numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele în vigoare sanitare și de protecție a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, ținând cont de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freactice.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar .

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenurile ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații au permis mobilarea lor fără probleme. Clădirile rezultate astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.



Terenul reglementat pe care urmează a se realiza investiția se află în extravilanul localității conform PUG Municipiul Baia Mare, în vigoare, identificat prin C.F. nr. 101490, în suprafața de 596.00mp, ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spațiile plantate din interiorul terenurilor ce fac obiectul PUZ vor fi de tip amenajări peisagere cu rol decorativ și de îmbunătățire a microclimatului, plantele recomandate sunt cele indigene.

Împrejmuirea va fi transparentă, dublată de gard viu.

III. ZONIFICARE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI - SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată care cuprinde amplasamentul, se află în partea nord vestică a Municipiului Baia Mare, cu acces din Strada Miron Costin.

În prezent terenul studiat de încadează ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă propusă spre urbanizare, studiat se află în extravilan, conform PUG aprobat prin HCL Municipiul Baia Mare Nr. Nr/349/1999.

2.2.1.Descrierea amplasamentului

Terenul luat în considerare are suprafața totală de **596.00mp** extravilan, categoria de folosință faneeată.

Terenul reglementat este în proprietatea privată, beneficiar [REDACTED] identificat prin

- o CF.Nr. 101490, cu suprafața de 596.00mp cu front la strada de 29.36ml

Zona studiată este conectată la dotările edilitare existente în zona, de electricitate, apă, canalizare și gaz.

1.2.2 Caracterul zonei

În prezent terenul este liber de construcții.

În zona, cladirile existente au destinația de locuințe și sunt în stare bună, încadrate în subzona L1b, L2b și L3b, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% -30% și CUT=0.6 Topografia amplasamentului constă din porțiuni relativ plane și zone cu o declivitate de maxim 10%.

Terenul nu este afectat de nicio poluare și nu prezintă nicio contaminare care poate încălca reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și pe terenuri nu au fost desfășurate activități care pot afecta în mod negativ mediul și/sau care pot atrage sancțiuni de orice tip de răspundere față de autoritățile publice sau persoane.

Nu există riscuri pentru poluare atmosferică, fonică și a așezărilor umane.



In zona nu exista riscuri de natura tehnologica, zone de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica sau a altor lucrari de infrastructura .

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din str. Miron Costin . Latimea carosabilului este in prezent de 3.50m.

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – **UTR-L3b**– **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT**

Teritoriul luat in considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situeaza in extravilan , cu acces din strada Miron Costin .

UTR- L3b - locuinte individuale

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu regim de construire izolat cu maxim D(S)+P+1E niveluri, de tip urban, in regim de construire izolat
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale ,carosabile, imprejmuiiri cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca.

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **18.00 m**.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.
- Inaltimea maxima propusa este S(D)+P+1E
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 40%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;



- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim 350 mp si un front la strada de minim de 14.00m
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legala obtinuta de minim 4.00 m;

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de limita de proprietate cu o distanta de:

- **5,00 m.- 5.50m** in partea estica Str. Miron Costin,
- **4.20m- 4.20m** fata de imprejmuirea propusa

Art.6 AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat
- Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de :
 - **2.00m** fata de limita laterala nordica ;
 - **3.00m** fata de limita laterala sudica;
- Distantele fata de limita posterioara:
 - **5.00m**, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.



Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fie egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **4,00 m**.

In toate cazurile se va tine seama de de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Strada Miron Costin, se propune spre reabilitare, astfel latimea spartii carosabile va fi de **5.50m** cu doua benzi de circulatie,acostament de-o parte si alta a strazi de 0.50m

Platforma strazii Miron Costin va fi de 6.50m latime.

Aleile de acces din interiorul incintei studiate, vor fi executate din îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămințe bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea in profil transversal si longitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

Se vor sealiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor si a necesarului locurilor de parcare/garare in Municipiul Baia Mare.



În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe linia cornisei;

-inaltimea maxima a cladirilor va fi de $S(D)+P+1E$

-inaltimea la cornisa va fi de $H \max = 7.00$ m.

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat noile constructii sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara;

- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Avand in vedere caracterul urban rezidential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpanta cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .

- Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural

- Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.

- Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.

- Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor.

Se interzice folosirea inoxului

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in reseaua de canalizare;



- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 40%.
- In zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.
- Dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie.

Art.14 IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi partial opace cu inaltimea maxima de 2,20 metri .

BILANT TERITORIAL -UTR – L3b

	mp	%
Suprafata terenului	596.00mp	100
Din care:		
Constructii	178.80mp	30,00
Zone verzi amenajate	238.40mp	40,00
Circulatia carosabila	59.60mp	10,00
Circulatia pietonala	59.60mp	10,00
Parcaje+platforme	59.60mp	10,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L3b**POTmax=30,00%****ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L3b****CUTmax = 0,6**

Intocmit
Arh.