



# REGULAMENT

afereant **PUZ- MODIFFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b'**

## 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 aceeasi 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 intravilanul 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 nu au fost intocmite alte documentatii de urbanism .

## **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 modificarea de funcțiune din A1b în L2b' a porțiunii din amplasamentul studiat aflat în intravilan , respectiv introducerea în intravilan a terenului în suprafața de 5028.00mp. , pentru locuire individuală.

Prin modificarea de funcțiune existentă în zona , terenurile vor deveni construibile și se vor putea realiza locuințe individuale, cu regim de înălțime (S)D +P+1E, .

Se propune de asemenea supralargirea și modernizarea drumului de acces existent.



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 Regulamentului General de Urbanism.

**POT maxim = 25.00%**

**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 Valea Borcutului , pe un drum de acces existent, 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 și vor intra în proprietatea publică.

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

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



Terenurile studiate au suprafața cumulată de 5028.00 mp (Acte de Proprietate), suprafață ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.

Terenurile reglementate pe care urmează să se realizeze investițiile propuse se află în intravilanul localității, încadrat în subzona A1b, conform PUG Municipiul Baia Mare.

### 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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 Valea Borcutului.

În prezent terenurile studiate de încadează ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă, - arabil, pasunat, cultivarea vitei de vie și pomilor fructiferi, propusă spre urbanizare, situate în intravilan, cu funcțiunea de A1b, 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 **5028.00mp** situat în intravilan, categoria de folosință, livada și vie.

Terenurile reglementate sunt proprietatea privată, beneficiar;  
, identificat prin

- CF.Nr. 131718, în suprafața de 2649.00mp cu front la strada de **37.75ml**  
identificat prin
- CF. Nr.132732, în suprafața de 984.00mp cu front la strada de **15.00ml**  
, identificat prin
- C.F.Nr.132088, în suprafața de 1395.00mp cu front la strada de **15.20ml**

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, clădirile 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%.



Terenurile nu sunt afectate 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 exista riscuri pentru poluare atmosferica, fonica si a asezarilor umane .

In zona este impusa zona de protectie la sistemul de alimentare cu energie electrica de medie tensiune. Linia electrica aeriana existenta , travesteaza partial terenul luat in cosiderare in studiul actual.

### 1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din str. Valea Borcutului pe un drum de acces . Latimea carosabilului este in prezent de 2.00m.

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

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR-**L2b'**– MODIFICARE DE FUNCTIUNE DIN A1B IN L2b'

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

### UTR- L2b - 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 constuire izolat
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale ,carosabile, imprejmuii 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 45%;
- 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 autovehicule 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 drumul de acces largit cu o distanta de:

- **4,00 m.** si **5.00m** in partea estica- drum de acces,

### 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 jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de :
  - **2.00m** fata de limita laterala ; se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.



- Distanțele față de limita posterioară:

- **5.00m**, și se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranță la foc.

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

#### Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA:

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00 m**.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

#### Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

##### Accese carosabile

- pentru a fi construite, 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 să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent se va moderniza și se propune cu o bandă de circulație de 4.5m, cu supralargiri pentru depășire, respectiv un trotuar de 1.00m .

Platforma drumului de acces va fi de 5.50m lățime.

Portile de acces la parcelele studiate se vor amplasa retras la min. 5 m de noua limită stabilită pentru asigurarea manevrelor de întoarcere.

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

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se face în așa fel încât apele rezultate din precipitații să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale

##### Accese pietonale

Prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcelă.

#### Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în 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 **8.0** 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 = 8.00 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 residential 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 constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spatii verzi pe suprafata de minim 50%.
- 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 – L2b'**

	mp	%
<b>Suprafata terenului</b>	<b>5028.00mp</b>	<b>100</b>
	Din care:	
<b>Constructii</b>	<b>1257.00mp</b>	<b>25,00</b>
<b>Zone verzi amenajate</b>	<b>2262.00mp</b>	<b>50,00</b>
<b>Circulatia carosabila</b>	<b>754.20mp</b>	<b>10,00</b>
<b>Circulatia pietonala</b>	<b>502.80mp</b>	<b>10,00</b>
<b>Parcaje+platforme</b>	<b>251.40mp</b>	<b>5,00</b>

**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L2b'****POTmax=25,00%****ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L2b'****CUTmax = 0,6**

Coordonator RUR  
Arh. Urb.



Intocmit  
Arh. I.