



REGULAMENT

afereant **PUZ**- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA LOCUINTE

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 extravilanul Municipiului Baia Maresi doar intr-o proportie mica in intravilan

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 introducerea terenului în intravilan pentru realizarea de locuințe pentru porțiunea din amplasamentul studiat aflat în extravilan , în suprafața de 9071.00mp. și reparcelare parțială .

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



Se propune de asemenea supralargirea si modernizarea drumului de acces existent. Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

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

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 cladirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare . Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat functiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentul General de Urbanism.

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 0,9

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

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada Nucului , pe un drum de acces existent, fiind asigurat în conformitate cu funcțiunea propusa.

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

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea constructiilor sunt permise numai daca exista posibilitatea realizarii de solutii de echipare edilitara in sistem individual care sa respecte normele in vigoare sanitare si de protectie a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, tinand cont de structura geotehnica a terenului si nivelul apelor freaticice.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de catre beneficiar si vor intra in proprietatea puublica.

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 9071.00 mp (Acte de Proprietate), suprafață ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesesele necesare și dotările aferente.



Terenurile reglementate pe care urmează a se realiza investițiile propuse se află parțial în extravilanul localității, respectiv parțial din intravilan, încadrat în subzona L1b, conform PUG Municipiul Baia Mare.

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

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.

Împrejurirea 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 Nucului.

În prezent terenurile studiate de încadează ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație de fâneată și ape curgătoare, propusă spre urbanizare, situate preponderent în extravilan și în intravilan, cu funcțiunea de L1b, 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 **9071.00mp** situat în extravilan, categoria de folosință, fâneată și ape curgătoare.

Terenurile reglementate sunt proprietatea privată, beneficiar;

Chereches Maria (Bila Maria), identificat prin

- C.F.Nr. 1124173, în suprafața de 1230.00mp cu front la strada de 58.00ml

Dumitras Atilla-Ionel, identificat prin

- C.F. Nr.124175, în suprafața de 1150.00mp cu front la strada de 30.00ml

Segean Calin, identificat prin

- C.F.122779, C.F.109804, C.F.109807, C.F.109810, C.F.109811, C.F.109813, în suprafața de 6691.00mp cu front la strada de 23.35ml

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, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% -30% și CUT=0.6

Topografia amplasamentului constă din zone cu o declivitate de maxim 12%.



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

Conform recomandarilor din studiul geotehnic se va mentine regimul hidrotehnic determinat din timpul executiei prospectiunilor. Se va reduce posibilitatea ridicarii nivelului apei subterane, iar daca va aparea acest fenomen, trebuie luate masuri necesare pentru eliminarea cat mai rapida a cauzelor care ar determina ridicarea nivelului apei subterane.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din str. Nucului. Latimea carosabilului este in prezent de 3.00m- 5.00m, fiind asfaltat.

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-**L2**– INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE ZONA DE LOCUINTE'

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 Nucului .

UTR- L2 - locuinte individuale si cuplate

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu regim de construire izolat si cuplat cu maxim D(S)+P+E+M niveluri, de tip urban,
- 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 izolat si cuplat;



- Se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.00 m**.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.
- Inaltimea maxima propusa este S(D)+P+1E+M
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 45%;
- Se vor realiza ziduri de sprijin acolo unde se impun prin prevederile constructive impuse in studiul geotehnic
- 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 construibila daca are o suprafata de minim 270 mp si un front la strada de minim de 10.00m pentru locuinte dispuse in regim cuplat, si minim 400mp si front la strada de 17.00m pentru locuinte dispuse in regim izolat,
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 4.00 m;
- aceste prevederi nu se aplica pentru parcelele din coltul

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.** , respectiv 8.00m din axa strazii Nucului si 6.50m din axa drumului de servitute propus

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
- In regim izolat constrictiile 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 **:3.00m**
- in regim cuplat cladirile se vor alipi de calcanul constructiei de pe parcela alaturata si se va retrage fata de cealalta limita laterala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3.00m.**; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii, cladirea se va realiza in regim izolat

- 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 aceeași 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.

Drumul de acces existent, strada Nucului, se propune cu doua benzi de circulatie, si trotuare de 1.00m de-o parte si alta a strazii , acostament e de-o parte si alta a strazii de 0.50m.

Platforma strazii Nucului va fi de 9.00m latime.



Se va amenaja un pod rutier peste valea existenta, cu latimea carosabilului de 6.00m , cu doua benzi de circulatie, si un trotuar de 1.00m latime, care leaga Str. Nucului de drumul de servitute propus.

Se va asigura un acces la parcelele nou create cu latimea carosabilului de 4.00m latime, cu trotuar pe o parte a strazii de 1.50m latime. Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora din curte sa va realiza in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte 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 realiza racordurile necesare intre strazi si accesesele 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" 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.

Împrejmuirea frontala se va retrage partial, astfel incat stationarea autovehiculelor la strada se realizeze exclusiv pe spatiul loturilor nou create si existente , in afara zonei carosabile.

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 $S(D)+P+1E+M$

-inaltimea la cornisa va fi de $H \text{ max} = 9.00$ 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 reteaua 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.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini 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.
- Conform recomandarilor din studiul geotehnic se va mentine regimul hidrotehnic determinat din timpul executiei prospectiunilor. Se va reduce posibilitatea ridicarii nivelului apei subterane, iar daca va aparea acest fenomen, trebuie luate masuri necesare pentru eliminarea cat mai rapida a cauzelor care ar determina ridicarea nivelului apei subterane.
- 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 .
- Imprejmuirea frontala se va retrage partial , astfel incat stationarea autovehiculelor la strada se realizeze exclusiv pe spatiul fiecarui lot nou creat si existent, in afara zonei carosabile.

BILANT TERITORIAL -UTR – L2

	mp	%
Suprafata terenului	9071.00mp	100
	Din care:	
Constructii	3175.00mp	35,00
Zone verzi amenajate	3629.00mp	40,00
Circulatia carosabila	997.00mp	11,00
Circulatia pietonala	816.00mp	9,00
Parcaje+platforme	454.00mp	5,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L2**POTmax=35,00%****ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L2****CUTmax = 0,9**

Coordonator RUR
Arh. Urb.

Intocmit
Arh.I