

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

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 P118-1/25 de siguranța la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat 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 extravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Subzona locuințelor individuale cu maxim D(S)+P+1E(M)** 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 următorul număr cadastral **121925**

Vecinătăți:

- la est: strada Nucului
- la nord: strada Nucului
- la sud: proprietate privată – nr. Cadastral 133822 .
- vest: proprietate privată – nr. Cadastral 133822 – I

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

- 1.PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat
- 2.STUDIUL GEOTEHNIC cu Af întocmit de geolog LĂPUȘTE DRAGOȘ - GELU

SCOPUL REGULAMENTULUI

- Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:
- Zona edificabilă pentru terenul studiat
 - organizarea profilului stradal
 - organizarea spațiilor verzi,
 - echiparea tehnico – 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

Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:

- **locuințe individuale**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA **L1b**
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.)

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:**
 - locuințe individuale cu regim de construire izolat .
 - locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesioni libérale;
- **funcțiunea secundară:**
 - funcțiuni complementare – filigorii, parcări la sol, garaje, anexe

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament
- se pot construi adăposturi pentru creșterea animalelor în limita numărului de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine și se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuința învecinată și se exploatează astfel încât sa nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. Se vor respecta articolele din Ordinul 536/1997 referitoare la normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 850 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile se vor amplasa** la minim **6,0** m față de aliniament spre strada Nucului
- clădirile se vor amplasa la minim **6,0** m față de aliniament spre strada de servitute pentru parcele din aval de drum, respectiv minim **4,0** m pentru parcelele din amonte de strada de servitute.

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 20m pe nicio latură,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim **6,00** m
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00** metri
- În cazul unor extinderi ale unor construcții existente, retragerile laterale față de limitele de proprietate vor respecta retragerea laterală de minim 6,00 m

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

- distanța minimă dintre clădirile principale va fi de cel puțin de **12,0** metri

ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice - la strada Nucului, direct sau prin servitute de trecere, proiectate în conformitate cu normele de protecție contra incendiilor
- poziționarea acceselor carosabile nu este fixă, ea se va stabili la momentul autorizării construcțiilor;
- Racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare
- pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
minim 3 loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- înălțimea maximă a clădirilor 12,00m - de la terenul sistematizat până la coama construcției
- Regim de înălțime maxim D+P+1E(M);

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor; instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cabluri TV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjurătoare;
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; ele pot fi montate pe balcoane și nișe special amenajate în așa fel încât să nu devină elemente dominante și stridente;
- 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, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.

- 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 în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă 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 înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 70% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ART. 14. - **IMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza împrejmuiri cu vegetație – garduri vii care se vor întreține la înălțimea maximă de 1,80m
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuire

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

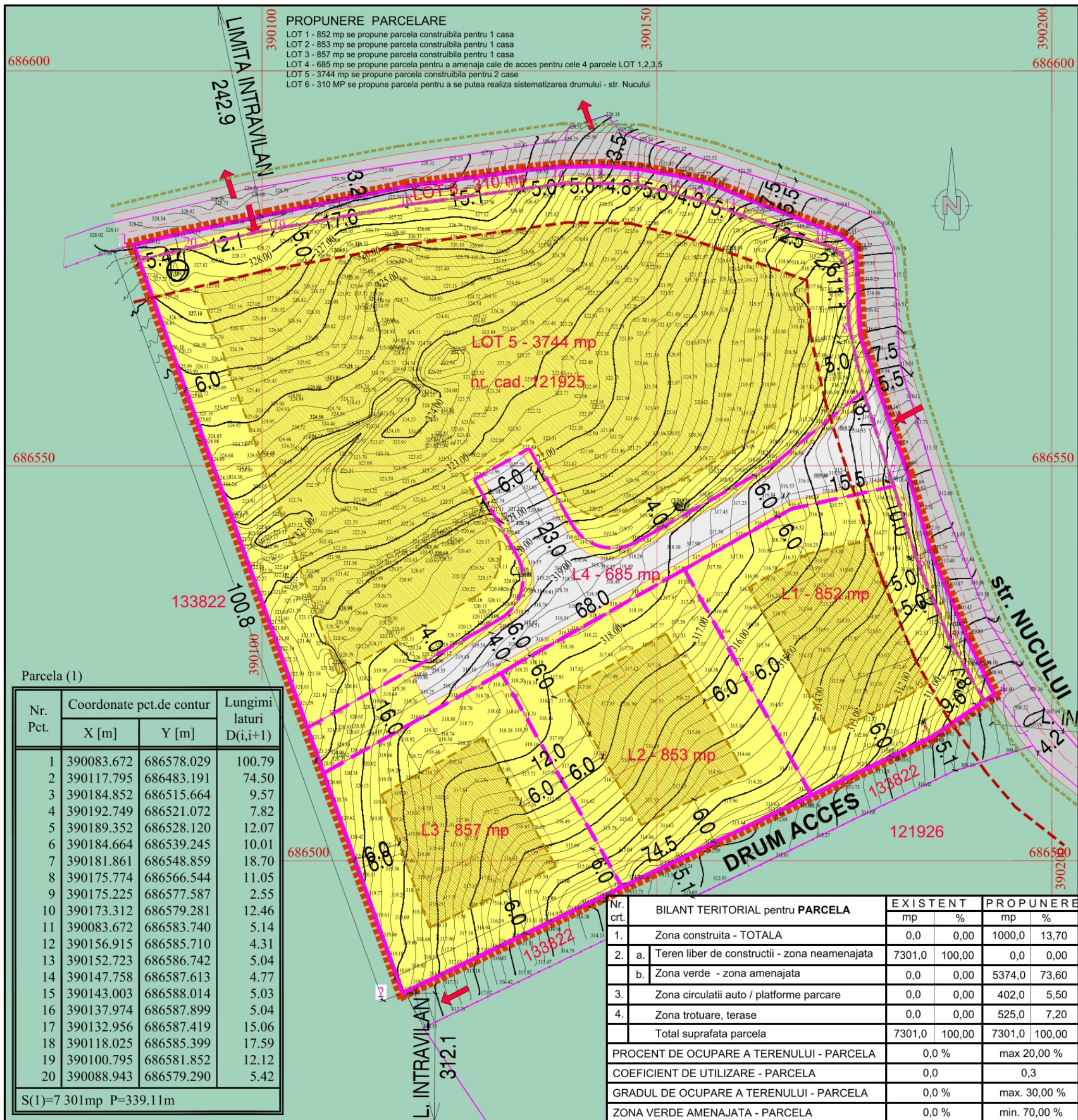
ART. 15. - **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 20%

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

- C.U.T. Maxim 0,3

Întocmit



- 1. LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ - 121925
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TERENURI EXTRAVILANE
 - ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA
 - PROPUNERE ALINIERE GARD PENTRU A FACILITA CIRCULATIA AUTO
 - ALINIERA CONSTRUCTIILOR PRINCIPALE FATA DE STRADA NUCULUI
 - ZONA EDIFICABILA
 - PROPUNERE PARCELARE
- 3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**
- STRADA CU DESERVIRE LOCALA - domeniul public - str. NUCULUI
 - CALE DE ACCES - domeniu privat - servitute de trecere pentru cele 3 parcele
 - ACCES
 - FANTANA EXISTENTA

DATE DESPRE TEREN
 CF 121925 BAI A MARE - SUPRAFATA - 7301 mp
 FUNCTIUNEA DE FANEATA, TEREN EXTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU SI PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE - 7301 mp.
PROPUNERI URBANISTICE

- parcela constructibila are suprafata minima de 850mp, maxim 3750mp
- se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor
- regim de inaltime D+P, D+P+1E(M)
- parcela are acces din drum public sau drum de servitute de minim 4m latime zona carosabila
- cladirile se vor retrage de la aliniament, respectiv de la gardul dinpre strada principala minim 5 m
- cladirile se vor retrage de la aliniament, respectiv de la limita de proprietate dinspre calea de acces - drum de servitute astfel: parcele din aval cu minim 6 m, iar pentru parcele din amonte retragerea va fi de minim 4 m
- retragerile laterale, posterioare vor fi de minim 6m
- intre constructiile de pe aceeasi parcela, distanta minima va fi de 9m si respectarea Normelor din P118-1/25 referitor la distanta de siguranta dintre cladiri
- inaltimea la cornisa nu va depasi 8m din punctul cel mai inferior al terenului amenajat
- coeficienti urbanistici P.O.T.=20% C.U.T.= max 0.3 G.O.= 30% Z.V. = 70%



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	390083.672	686578.029	100.79
2	390117.795	686483.191	74.50
3	390184.852	686515.664	9.57
4	390192.749	686521.072	7.82
5	390189.352	686528.120	12.07
6	390184.664	686539.245	10.01
7	390181.861	686548.859	18.70
8	390175.774	686566.544	11.05
9	390175.225	686577.587	2.55
10	390173.312	686579.281	12.46
11	390083.672	686583.740	5.14
12	390156.915	686585.710	4.31
13	390152.723	686586.742	5.04
14	390147.758	686587.613	4.77
15	390143.003	686588.014	5.03
16	390137.974	686587.899	5.04
17	390132.956	686587.419	15.06
18	390118.025	686585.399	17.59
19	390100.795	686581.852	12.12
20	390088.943	686579.290	5.42

S(1)=7 301mp P=339.11m

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL pentru PARCELA	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,0	0,00	1000,0	13,70
2.	a. Teren liber de constructii - zona neamenajata	7301,0	100,00	0,0	0,00
	b. Zona verde - zona amenajata	0,0	0,00	5374,0	73,60
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,0	0,00	402,0	5,50
4.	Zona trotuare, terase	0,0	0,00	525,0	7,20
	Total suprafata parcela	7301,0	100,00	7301,0	100,00
	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		max 20,00 %
	COEFICIENT DE UTILIZARE - PARCELA		0,0		0,3
	GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA		0,0 %		max. 30,00 %
	ZONA VERDE AMENAJATA - PARCELA		0,0 %		min. 70,00 %

BENEFICIARI		PROIECT NR. 389	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA		FAZA P.U.Z.	
loc. Baia Mare, str. Nucului, nr. f. nr.		PLANSA U03	
REGLEMENTARE			
PROIECTANT GENERAL			
S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500
COORD.PROIECT			
PROIECTAT	ari...		DATA 08/2025
INTOCMIT	ari		