

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.  
organizat pe structura R.L.U. Al P.U.G.****1. INTRODUCERE:**

**Denumirea proiectului:** ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE DE U.T.R.  
DIN V1 ÎN L3  
**Amplasament:** Baia Mare, Str. Păltinișului, f.nr., Jud. Maramureș  
**Inițiatori:**

---

**2. DISPOZITII GENERALE****2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal extinde și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al Municipiului Baia Mare. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat pentru modificare de U.T. din V1 în L3m se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

**2.2. Baza legala**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal pentru modificare de U.T. din V1 în L3m au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul-cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a

documentațiilor de urbanism.

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13/N/1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism– Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Codul Civil
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale, deapărare împotriva incendiilor.
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile Planului Urbanistic General UAT Municipiul Baia Mare în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

### **2.3 Domeniu de aplicare**

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiată se află în intravilanul localității Baia Mare, având destinația actuală parțial de curți-construcții și parțial de

fâneată, în zonă cu destinația actuală stabilită prin P.U.G de - spații verzi publice cu acces nelimitat.

2.3.1 După aprobare, zona figurată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2 Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale în concordanță cu prevederile din Planul urbanistic general și Regulamentul aferent.

2.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre distanța construcției și funcțiunea dominantă a zonei limitrofe, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

#### **2.4 . Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU**

La faza de autorizație de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului R.L.U.

#### **2.5 Divizarea în UTR și alte subunități**

Suprafața studiată nu a fost împărțită în zone și subzone, iar după aprobarea prezentului PUZ devenind un trup cu funcțiunea dominantă de zonă destinată construirii de locuințe și anexe.

#### **2.6. Definiere POT și CUT**

**Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:  
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

### **3.-REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit**

##### **Terenuri agricole:**

Conform Legii Fondului Funciar, amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din



extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă. Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploataării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

#### Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate.

#### Situri arheologice și monumente istorice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

#### **4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

##### ***UTR L3M – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRAT, CUPLAT SAU IZOLAT***

Terenul aflat în proprietatea inițiatorilor este actualmente cuprins în intravilan în zona V1 și are categoria de folosință în C.F. de curți-construcții pentru 318 mp și fâneață pentru 182 mp. Suprafața totală de teren aflată în proprietatea beneficiarilor și propusă pentru reglementare este de 500 mp.

Accesul la teren se realizează direct din str. Păltinișului.

Zona estică adiacentă amplasamentului este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare și este descrisă în P. U.G. ca fiind zona L3m. Această zonă este ocupată de clădiri de locuit individuale și colective și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+1+3E.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt ocupate de construcții de locuințe, majoritatea în stare fizică bună, din structuri durabile sau semidurabile.

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zonă, cea de locuire, individuală și colectivă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise/admise cu condiționări.

##### **Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu maxim S(D)+ P + 2E, anexe gospodărești, împrejuriri, mobilier urban/mobilier de exterior, locuri de joacă aferente locuinței;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime S(D)+ P + 2E, care includ și spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective mici cu maxim P+2 niveluri;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus,
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, grădini în intravilan;
- echipamente tehnico-edilitare;

##### **Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- se permite schimbarea destinației unităților locative de la parterul blocurilor existente ( sau realizarea unor spații cu alte funcțiuni decât locuirea în cazul construcțiilor noi), cu condiția ca acestea să fie utilizate ca dotări și funcțiuni cu acces public necesar sau complementar locuirii și să funcționeze după un program prestabilit în intervalul 8:00 - 22:00. Aceste funcțiuni vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale/comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

##### **Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:

- servicii profesionale/comerciale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție,

prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea de animale;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**

### **Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 35% :

- Parcela se consideră construibilă în regim de construire izolat, dacă are suprafața minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **14.0 m** și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Parcela se consideră construibilă în regim de construire cuplat/înșiruit, dacă are suprafața minimă de **250 mp** și un front la stradă de minim **12.0 m**;
- Parcela se consideră construibilă pentru locuințe colective mici cu maxim **P+2 niveluri** și alte funcțiuni cu condiția ca parcela să fie de minim **1000 mp**.

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime minimă de **4,0 metri** (deschidere pe aliniament la stradă), se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale dreptei paralele cu aliniamentul.

### **Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**. Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi. Față de limita laterală vest, corelat cu proiectul de prelungire a Bd.Republicii, retragerea va fi minim **4,0 m** față de aliniamentul cu viitoarea stradă.

### **Art.-6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

Față de limita laterală vest, corelat cu proiectul de prelungire a Bd.Republicii, retragerea va fi minim **4,0 m** față de aliniamentul cu viitoarea stradă.

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

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

În cazul parcelelor ce se învecinează cu pârâul Craica, retragerea față de limita laterala/posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **10.0m**. În caz contrar, se va obține aviz/pct. de vedere al SGA Maramureș;

- în vederea amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și



modificările ulterioare.

**Art.-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri.

**Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:**

- 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 4,0 metri lățime pentru lungimea de maxim 25,0m

Accesul se va dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism – secțiunea 2 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

**Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități" și conform HG 525/1996.

Pentru locuire individuală se va asigura câte 1- 1,5 locuri de parcare/locuință asigurat în afara domeniului public și care se va suplimenta cu cel puțin 1 loc pentru vizitatori.

Pentru funcțiunile de locuire colectivă:

• 1 loc de parcare/garare pentru apartament;

Pentru funcțiunile comerciale:

• 1 loc de parcare/garare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 400 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

**Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

Regim maxim de înălțime este  $S(D) + P + 2E$

- înălțimea la cornișă / atic va fi  $H_{max} = 11,0$  m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său pentru construcții cu acoperiș tip terasă și 15,0 m la coamă pentru clădiri cu acoperiș.

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetriche și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege respectând "Regulamentul local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.

-sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

Se va respecta Regulamentul local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare aprobat cu HCL nr. 305/2020.

#### **Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

-aurorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;

-lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă în intregime de investitori sau de beneficiar;

-rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;

-rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel;

-realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea L10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;

- fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. 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 pluvială a localității, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;

-se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;

-conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de



coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

#### **Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi. ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 20 mp.

#### **Art.-14 ÎMPREJMUIRI:**

- Nu este obligatorie împrejmuirea terenului spre stradă; Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

#### **Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.):**

Pentru locuințe individuale: P.O.T. maxim = 35%,

Pentru alte funcțiuni inclusiv locuință colectivă: P.O.T. maxim = 50%,

#### **Art.-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.):**

Pentru locuințe individuale: C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp pentru P+1, C.U.T. maxim = 1,1 ADC/mp pentru P+2,

Pentru alte funcțiuni inclusiv locuință colectivă: C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp pentru P+1, C.U.T. maxim = 1,5 ADC/mp pentru P+2,

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( G.O. ) = 70%

- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI ( Sp.V. ) = 30%

### **V 1 - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 - UTILIZARI ADMISE**

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.
- sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite.

**Art.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**  
Nu se admit alte utilizari decat cele de la art. 1.

**Art.3 - UTILIZARI INTERZISE**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

## **SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**  
- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.8 - CIRCULATII SI ACCESE**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.14 - IMPREJMUIRI**  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ÎNTOCMIT:

