

**PLAN URBANISTIC ZONAL DRAGOȘ VODĂ (PIRITĂ), MUNICIPIUL BAIA MARE,  
JUDEȚUL MARAMUREȘ**

**VOLUM II**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Denumirea proiectului: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, județul Maramureș**

Amplasamentul: **Zona delimitată de Bd. București, Str. Dragoș Vodă, limite cadastrale, Bd. Independenței, Șoseaua de Centură/Str. Europa, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL BAIA MARE**

Nr contract: **5873/11.02.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **Asocierea AGORAPOLIS SRL și RAUMPLAN DESIGN SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Manager proiect: **doctor urbanist MIHAI-ALEXANDRU MOȚCANU-DUMITRESCU**



## Cuprins

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>3</b>
I.1. Rolul RLU	3
I.2. Baza legală a elaborării	3
I.3. Domeniul de aplicare	5
I.4. Precondiții de aplicare a RLU	5
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	<b>10</b>
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	10
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	11
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	11
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	12
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	13
II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	13
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	14
II.8. Note suplimentare și termeni utilizați	14
<b>III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>16</b>
III.1. Unități și subunități funcționale	16
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>17</b>
L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat și înălțimi maxime P+2E	18
L5a - Subzona locuințelor colective medii (P+4 - P+6E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale	30
CM2a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+6E	54
CM3a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+4E	79
CM3b - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+2E	101
A3a - Subzona unităților mici și mijlocii de servicii și activități productive nepoluante	123
A5a - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare și parcuri de activități	151
A6 - Subzona ansamblurilor de birouri înalte și zonelor mixte de servicii și comerț, aferente marilor artere de circulație	171
V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate publice	194
V3 - Spații verzi pentru agrement	201
V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică	210
V9 - Fâșii și perdele de protecție	214
G1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală	217
G2 - Subzona cimitirelor	221
T1 - Subzona transporturilor rutiere	227
T2 - Subzona transporturilor pe cale ferată	235

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### I.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

### I.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;

- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- OUG 12/1998 privind Transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- STAS 4392/84 Gabarite de liberă trecere;
- STAS 10111/1/77 Poduri de cale ferată și șosea - Infrastructuri de zidărie, beton și beton armat - Prescripții de proiectare;
- Fisa UIC 777 pentru proiectare Pasaje inferioare;
- SR 1244 Treceți la nivel cu calea ferată;
- Legea 114/1996 a locuinței;
- Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou;
- Legea nr. 55/2006 privind siguranța feroviară;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Codul administrativ OUG nr. 57/2019;
- Legea nr. 211/15.11.2011 privind regimul deșeurilor;

- Legea nr. 426/18.07.2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

1.2.b. 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.

### I.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

### I.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

În planșa de reglementări urbanistice propuse, au fost marcate limitele edificabile pentru o situație optimă de reorganizare a parcelarului, având în vedere regimul de proprietate, deschiderea la stradă, suprafața și adâncimea loturilor. Ulterior aprobării prezentului PUZ, în situația în care loturile vor avea o configurație diferită față de cea ilustrată în planșa de reglementări urbanistice, edificarea pe teren se va face cu respectarea condițiilor de construire și amplasare în parcelă impuse de prezentul Regulament, cu respectarea tramei stradale propuse prin prezentul PUZ.

**Parcelele edificate** la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă **se poate edifica o nouă construcție doar dacă se îndeplinesc condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.**

La nivelul zonei au fost propuse culoare non-aedificandi cu scopul realizării unui sistem de circulații carosabile publice care să deservească coerent și fluent zona de studiu. Terenurile afectate de zonele non-aedificandi (parțial sau în totalitate) își pot desfășura activitățile existente până la momentul solicitării unei autorizații de desființare sau până la momentul exproprierii pentru cauză de utilitate publică pentru realizarea circulațiilor carosabile publice. Ulterior desființării construcțiilor, părțile din teren care se află în culoarul non-aedificandi, nu vor putea fi edificate cu alte construcții, indiferent de regimul juridic al terenului.

Dacă nu respectă condițiile Articolului 4 din prezentul Regulament, **parcelele libere** pot deveni construibile doar prin operațiuni de alipire. Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.

**Nu se admite construirea pe parcelă atâta timp cât aceasta nu are asigurate accesul la infrastructură rutieră și la rețelele tehnico-edilitară.**

**În cazul tuturor funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare pentru siguranța la incendiu conform NP 118/1-2025 sau al actelor normative în vigoare la momentul solicitării autorizației de construire. Astfel, conform NP 118/1-2025:**

*Art. 2.2.1. Construcțiile supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasat sau grupat la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).*

*Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normală sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentând-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12

IV--V	10	12	15
-------	----	----	----

*Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.*

*În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și norme specifice, asigurându-se o distanță suficientă între construcții în vederea asigurării posibilităților de intervenție în caz de urgență, conform normativelor în vigoare.*

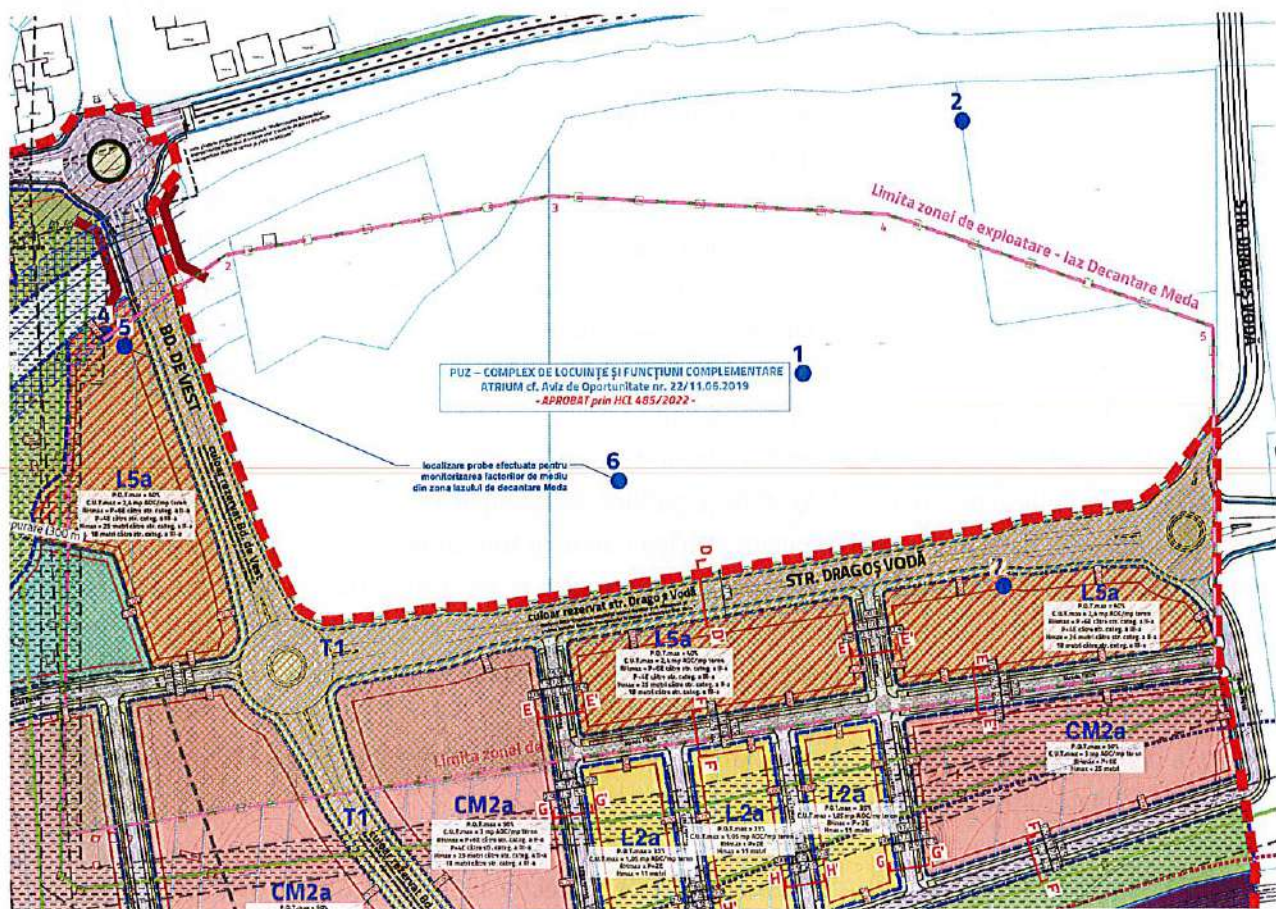
Conform Art. 25 din OUG 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, sunt prevăzute următoarele:

- a) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- b) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- c) În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.
- d) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.
- e) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

Având în vedere OUG 12/1998, Cap. 4 Art. 26, în zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

În zona lazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vede planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. Perimetrul iazului de decantare se suprapune parțial și peste perimetrul „PUZ - Complex de locuințe și funcțiuni complementare Atrium”, aprobat cu HCL nr 485/2022, zonă peste care prezentul Regulament nu se aplică.



Localizarea forajelor pentru colectarea probelor în vederea monitorizării factorilor de mediu până la momentul elaborării PUZ. Extras din planșa de reglementări urbanistice propuse

În cadrul perimetrului lazului de decantare Meda au fost efectuate foraje în vederea colectării probelor pentru analiza calităților solului, subsolului sau apei, după cum urmează:

Nr crt	Nr probă	Descriere	Coordonate stereo	
			X[m]	Y[m]
1	1513 -AINS- P1 -0.05 m	probe din interior voal de etansare	684882.574	390426.766
	1514 -AINS- P1 -0.30 m			
2	1515 -AINS- P2 -0.05 m	probe din exterior voal de etansare	685034.037	390525.986
	1516 -AINS- P2 -0.30 m			

3	1517 -AINS- P3 -0.05 m 1518 -AINS- P3 -0.30 m	probe din parcul de joaca Meda	684974.041	390946.269
4	2890 2894 2894 a- L/S = 2 l/kg 2894 b- L/S = 10 l/kg	apa subterana sol subteran <i>*probe din aval de bariera reactiva</i>	684907.520	390003.776
5	2889 2893 2893 a- L/S = 2 l/kg 2893 b- L/S = 10 l/kg	apa subterana sol subteran <i>*probe din amonte de bariera reactiva</i>	684900.079	390015.361
6	2888 2892 2892 a- L/S = 2 l/kg 2892 b- L/S = 10 l/kg	apa subterana sol subteran	684818.501	390314.815
7	2887 2891 2891 a- L/S = 2 l/kg 2891 b- L/S = 10 l/kg	apa subterana sol subteran	684754.498	390550.717

**-Evaluarea calității solului (la cota -0.05 m și -0.30m):** pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu

**-Apa subterana:** pH, conductivitate, cianuri libere, sulfati, fier total, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu

**-Probe subsol (sub -0.40 m) material de umplură ce urmează a fi excavat:** umiditate, carbon organic total, pH, capacitatea de neutralizare a acizilor (ANC)

**-Sol subteran- test de levigare la raport L/S=2 l/kg**

**-Sol subteran- test de levigare la raport L/S=10 l/kg**

arsen, bariu, cadmiu, crom total, cupru, mercur, molibden, nichel, plumb, stibiu, seleniu, zinc, cloruri, fluoruri, sulfati, DOC, indice de fenol, total solide dizolvate (TDS),

Forajele cu nr 4, 5 și 7 se află interiorul zonei de studiu PUZ. În cazul acestora se va continua monitorizarea calității apelor freatice amonte și aval de bariera reactivă, la fel ca la raportul 101/1/DEMPM-LAD. SARCINA EFECTUARII ACESTOR PROBE ESTE A PROPRIETARULUI TABULAR (din momentul în care trebuie făcută proba). Monitorizarea se realizează în baza art. 27 din HG 1076/2004 de către proprietarul tabular al terenului, care are obligația transmiterii rapoartelor către APM MM până la data de 31 martie a anului următor (an par).

Se va continua monitorizarea calității solului o dată la 2 ani timp de 10 ani de la data aprobării PUZ în Consiliul Local Baia Mare (în anii impari) parametrii de monitorizare și a documentației PUZ. Se mențin puțurile de monitorizare timp de 10 ani, fără să fie astupate sau eliminate.

**În vederea obținerii autorizației de construire** pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizație de

construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC. Tipul încercărilor ce se vor efectua: pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu. Limita parcela în interiorul căreia se vor efectua obligatoriu câte două probe (din același loc, cota -0.05 m și -0.30 m). **Pentru fiecare parcelă, se vor întocmi aceste teste. Rezultatele se vor compara cu cele din rapoartele anterioare. În cazul în care valorile se schimbă semnificativ, se va anunța Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș.**

**Ulterior obținerii autorizației de construire** la momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să excaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va excava ulterior. Pătura de sol vegetal se va folosi ulterior la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate. **Este interzisă eliminarea ca deșeu a acestui tip de sol (pătura vegetală).**

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Pe teritoriul aferent Plan Urbanistic Zonal **Dragoș Vodă (Pirită)** este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza în conformitate cu avizul autorității competente pentru protecția mediului;
- Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului;
- În perimetrul documentației Plan Urbanistic Zonal **Dragoș Vodă (Pirită)** nu se vor realiza obiective care intră sub incidența prevederilor HG nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Clădirile cu acces public vor fi prevăzute cu recipienti pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare;
- Toate imobilele vor fi conectate la sistemul public de canalizare menajeră în vederea evacuării în siguranță a apelor reziduale produse în incintă;

## II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei;
- Dreptul de construire poate fi condiționat sau respins de către autoritatea publică în condițiile:
  - Existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate (norme de înșorire, distanțe minime între clădiri etc);
  - Existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute (protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, surse de apă, căi de comunicație) se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare.

## II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Parcelele edificate** la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.
- **Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit**, în funcție de gabaritul parcelelor și regimul de înălțime admis prin prezentul RLU;
- Amplasarea construcțiilor se face respectând una din următoarele condiții și se vor corobora cu reglementările prezentului RLU cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate în funcție de subzona funcțională:
  - Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente viabile, realizate din materiale durabile și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în **regim de construire izolat**;
  - Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile, noua clădire se va putea amplasa în **regim de construire cuplat**, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care pe ambele limite laterale se îndeplinește condiția de mai sus, atunci construcție se va putea alipi la ambele limite laterale. Dacă alipirea față de ambele limite este realizată de o singură construcție nouă propusă, rezultă o construcție în **regim înșiruit**.
- Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă și norme de înșorire în funcție de înălțimea construcțiilor; în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în prezentul RLU;
- Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU;

- Se interzice construirea de calcane vizibile din domeniul public;
- Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU și condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, conform legislației în vigoare.
- În prezentul Regulament se definesc următoarele:

- **Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Notă suplimentară:

*Limita dintre două proprietăți aflate în domeniul public nu este un aliniament, ci o limită laterală sau posterioară, după caz. Pentru a păstra coerența organizării spațial-funcționale, vor fi indicate, în mod specific, situațiile în care o limită dintre două imobile aflate în domeniul public vor fi tratate ca aliniamente.*

- **Aliniere** = retragerea fixă impusă față de aliniament, care determină poziția frontului construit/ propus în raport cu aliniamentul.
- **Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.
- **Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

Notă suplimentară:

*Pentru evitarea interpretărilor ambigue, segmentele consecutive ale limitei de proprietate care urmează aceeași direcție generală se consideră parte integrantă a aceleiași limite (laterală sau posterioară), chiar dacă sunt delimitate prin vertecși intermediari sau nu sunt perfect alinate geometric. Prezența unor vertecși nu conduce automat la redefinirea segmentului respectiv ca fiind limită posterioară sau laterală distinctă, în lipsa unei modificări semnificative de direcție.*

- **Edificabilul maxim admis în planșa de Reglementări urbanistice propuse** este reprezentat cu rol ilustrativ al regulilor de edificare conform prezentului Regulament ținând cont de configurația cadastrală existentă la momentul aprobării PUZ. La momentul solicitării Autorizației de Construire se va calcula zona maxim edificabilă specifică pentru fiecare imobil în parte, în funcție de condițiile menționate în prezentul Regulament.

#### II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- În zona intersecțiilor se va respecta o zonă de protecție și siguranță pentru vizibilitate în care nu vor fi amplasate elemente de mobilier urban, vegetație, elemente de decor sau echipamente/ instalații cu înălțimea mai mare de 1 metru. Această zonă va fi determinată de spațiul dintre marginea părții carosabile și perpendiculara pe bisectoarea aliniamentelor care determină fiecare colț al intersecției respective.
- Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4 m; se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de

trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public, cu o lățime minimă a drumului de servitute de 3,0 m;

- Caracteristicile drumurilor de acces trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice;
- Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul;
- Accesurile pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public (parcuri, mal lac);
- Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în condițiile prezentului RLU, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare; suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor;
- Staționarea autovehiculelor pe arterele publice este admisă exclusiv în spațiile amenajate cu spații de parcare laterale.

#### II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă;
- Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare, gaze și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea/ înlocuirea / extinderea rețelelor edilitare se vor executa prin amplasare în subteran, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare;
- Se recomandă montarea de panouri solare sau fotovoltaice;
- Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic.

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

- Este obligatorie elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unui teren în mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a OUG 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- Operațiunea de divizare a unei parcele în două parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și / sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor;
- Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în raport de destinația parcelei; se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafață minimă de 300 mp, unde adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei este de maximum 1 / 5;
- Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, conform prezentului RLU.

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

- Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24 / 2007 cu modificările și completările ulterioare, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică;
- Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională;
- Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte;
- Proprietarii și administratorii spațiilor verzi private de mari dimensiuni situate în interiorul parcelelor au obligația întreținerii și conservării acestora;
- Împrejuririle vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini.

## II.8. Note suplimentare și termeni utilizați

- **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. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol. Demisolul se consideră etaj suprateran și se va lua în calculul regimului de înălțime și al CUT.
- **Mansardă:** nivel situat sub acoperișul înclinat al unei construcții, parțial sau total delimitat de planurile înclinate ale acoperișului, destinat locuirii sau altor funcțiuni. Din punct de vedere urbanistic, mansarda se include în regimul de înălțime al construcției și va fi notată cu simbolul „M”. Mansarda se consideră etaj suprateran și se va lua în calculul regimului de înălțime și al CUT.
- **Atic:** parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care

depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

- **Cornișă:** partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Notă suplimentară:

*Înălțimea definită a construcțiilor va fi măsurată până la aticul/cornișa ultimului etaj, fie el retras sau neretras. Înălțimea se va respecta pe fiecare fațadă în parte, indiferent de topografia terenului din jurul construcției.*

- **Gradul de ocupare a terenului (GOT)** - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ( $GOT = \frac{\text{mp AC suprafețe mineralizate}}{\text{mp teren}} * 100$ ). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cadrul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **III.1. Unități și subunități funcționale**

La nivelul PUZ, se regăsesc **16 unități teritoriale de referință**, după cum urmează:

- L2a** - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de P+2E
- L5a** - Subzona locuințelor colective medii (P+4, 6E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- CM2a** - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+6E
- CM3a** - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+4E
- CM3b** - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+2E
- A3a** - Subzona unităților mici și mijlocii industriale și de servicii și activități productive nepoluante
- A5a** - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare și parcuri de activități
- A6a** - Subzona ansamblurilor de birouri înalte și zonelor mixte de servicii și comerț, aferente marilor artere de circulație
- V1a** - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate publice
- V3** - Spații verzi pentru agrement
- V5** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică
- V9** - Fâșii și perdele de protecție
- G1** - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală
- G2** - Subzona cimitirelor
- T1** - Subzona transporturilor rutiere
- T2** - Subzona transporturilor pe cale ferată

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

În zona lazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vedea planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. Perimetrul iazului de decantare se suprapune parțial și peste perimetrul „PUZ - Complex de locuințe și funcțiuni complementare Atrium”, aprobat cu HCL nr 485/2022, zonă peste care prezentul Regulament nu se aplică.

**În vederea obținerii autorizației de construire** pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizație de construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC. Tipul încercărilor ce se vor efectua: pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu. Limita parcela în interiorul căreia se vor efectua obligatoriu câte doua probe ( din același loc, cota -0.05 m și -0.30 m). **Pentru fiecare parcelă, se vor întocmi aceste teste. Rezultatele se vor compara cu cele din rapoartele anterioare. În cazul în care valorile se schimbă semnificativ, se va anunța Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș.**

**Ulterior obținerii autorizației de construire** la momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să excaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va excava ulterior. Pătura de sol vegetal se va folosi ulterior la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate. **Este interzisă eliminarea ca deșeu a acestui tip de sol (pătura vegetală).**

## L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat și înălțimi maxime P+2E

---

Zona L2a necesită o reconfigurare a parcelarului în vederea realizării unei lotizări pretabile pentru edificare. Prin prezentul PUZ nu este propusă o lotizare, ci se va realiza o reorganizare a loturilor de către proprietari prin documentații de urbanism ulterioare aprobării prezentului PUZ, urmărind Regulamentul aferent prezentului PUZ.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Locuințe individuale cu regim de construire izolat și Rh max P+2E;**

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100 mp ADC la nivelul Parterului**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări:
  - **locuințe colective;**
  - funcțiuni comerciale și servicii care depășesc de suprafața de 100 mp ADC, 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 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - Instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj în plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
  - construcții provizorii;
  - depozitare en-gros;
  - spălătorii chimice;
  - 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 circulații 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;

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru branșarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

**Liniile electrice aeriene existente în în zonele L2a la momentul aprobării prezentei documentații vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse,**

**odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.**

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- suprafață minimă de **400 mp**;
- front la stradă de minim **14,00 ml**;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

*Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;*

*Aliniere = retragerea fixă impusă față de aliniament, care determină poziția frontului construit/propus în raport cu aliniamentul.*

- Este obligatorie retragerea clădirilor de la aliniament cu o distanță de minimum **5,00 metri**.
- Construcțiile **vor fi alinate la 5,00 metri** față de aliniament pe cel puțin jumătate din fațada principală a construcției.
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor pentru circulații;
- **Zona maximă edificabilă din cadrul L2a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 20kV, 110 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. **6030240807130 / 26.11.2024** și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră** conform Aviz Vital SA nr. Nr. 2017 /12.12.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora.
- În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și se va solicita un nou aviz al operatorului/operatorilor.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Construcțiile se vor realiza în regim izolat în raport cu limitele laterale și posterioare ale lotului.

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim **jumătate din înălțimea la cornișă a fațadei**, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu cu minim **jumătate din înălțimea la cornișă**, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;

**Zona maximă edificabilă din cadrul L2a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 20kV, 110 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024 și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră** conform Aviz Vital SA nr. Nr. 2017 / 12.12.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora.

În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă sunt admise mai multe construcții realizate în regim izolat sau alipit, cu condiția încadrării în zona edificabilă și în valorile POT și CUT. Distanța minimă dintre clădirile izolate de pe aceeași parcelă va fi cel puțin **4,00 metri**;
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară. În cazul loturilor cu deschidere la două sau mai multe străzi, se admite realizarea unui singur acces carosabil, iar acesta se va realiza de-a lungul laturii scurte a parcelei.

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelelor pe care se propune investiția.**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se va asigura în interiorul parcelei **minim 1 loc de parcare**;
- Este strict interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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. (P118/1-2025 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **11,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+2E (maxim trei niveluri supraterane)**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+2E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic/ cornișă.
- 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, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate **conform HG 766/1997 cu actualizările și modificările ulterioare;**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitorile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;

- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămida aparentă etc.;

### Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIJA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, ocru, gri-bej, olive, ca și culoare de bază conform **Anexei 5**. Se va folosi **o singură culoare ca bază/fundal** la finisarea fațadelor.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 5, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist"

**Tâmplărie**

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile gurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic gurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează).

**Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)**

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul parcărilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.
- În cazul existenței garajelor, acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale.



Exemple mascare aer condiționat, Sursa: <https://www.decoclim.fr/en/content/20-everything-you-need-to-know-about-the-protection-of-an-outdoor-air-conditioner>

### Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului construcțiilor ce adăpostesc și funcțiuni comerciale, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;
- **În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public propus pentru circulații și spații verzi conform reglementărilor juridice și a zonificării funcționale propuse în prezentul PUZ.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

**Zona L2a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 20kV și 110 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024 și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră** conform Aviz Vital SA nr. 2017 /12.12.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora.

În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

- **Până la momentul mutării liniilor electrice aeriene în subteran sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:**
  - Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu

culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.

- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

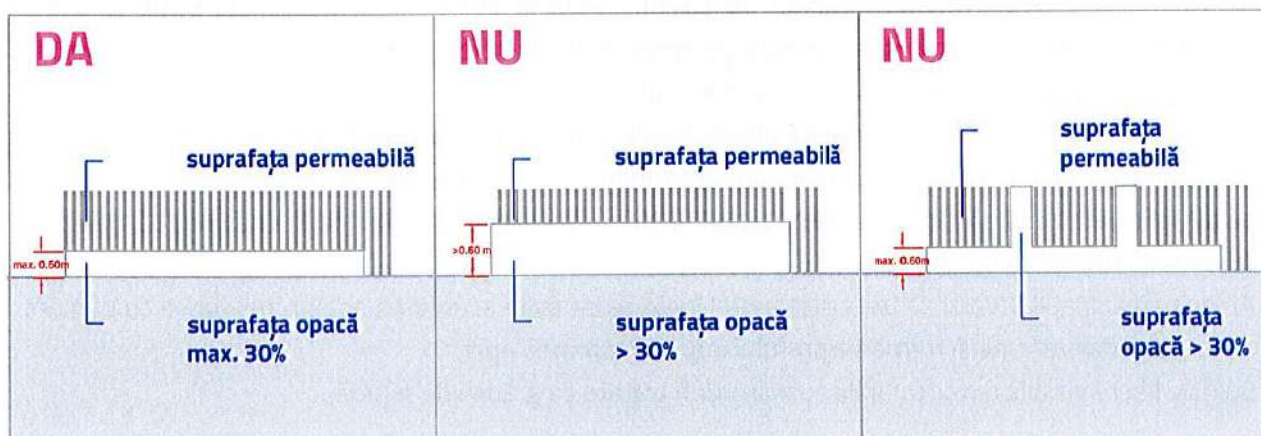
#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe de **spațiu verde la sol echivalente cu cel puțin 30% din suprafața parcelei**. Aceasta se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți).
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă, însă se va respecta situația existentă pe tronsonul de stradă de la momentul solicitării autorizației de construire;

- În situația realizării împrejmirilor acestea vor ține cont de următoarele:
  - Împrejmirile către stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2 m și minim 1,80 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente. Acestea vor fi permeabile sau semi-permeabile cu soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier forjat, însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc., cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei. Se interzice utilizarea a mai mult de două tipuri de materiale diferite.
  - Împrejmirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și vor fi opace.
  - Cromatica și finisajele împrejmirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă
  - În cazul suprafețelor semi-permeabile se vor utiliza modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.. Împrejmirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmirii.
  - Pentru un plus de intimitate, se admite dublarea împrejmirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;
  - Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmirire, ori a materialelor ușor inflamabile (poli carbonat etc.);
  - Se interzic elementele de decor cu forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
  
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.



Exemplificarea condițiilor de realizare a împrejmirilor către aliniament

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 35%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**CUT maxim = 1,05 mp ADC/mp teren**

#### **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.

## L5a - Subzona locuințelor colective medii (P+4 - P+6E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

---

În zona iazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vede planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. Perimetrul iazului de decantare se suprapune parțial și peste perimetrul „PUZ - Complex de locuințe și funcțiuni complementare Atrium”, aprobat cu HCL nr 485/2022, zonă peste care prezentul Regulament nu se aplică.

**În vederea obținerii autorizației de construire** pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire până la momentul îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizație de construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC. Tipul încercărilor ce se vor efectua: pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu. Limita parcela în interiorul căreia se vor efectua obligatoriu câte doua probe (din același loc, cota -0.05 m și -0.30 m). **Pentru fiecare parcelă, se vor întocmi aceste teste. Rezultatele se vor compara cu cele din rapoartele anterioare. În cazul în care valorile se schimbă semnificativ, se va anunța Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș.**

**Ulterior obținerii autorizației de construire** la momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să excaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va excava ulterior. Pătura de sol vegetal se va folosi ulterior la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate. **Este interzisă eliminarea ca deșeu a acestui tip de sol (pătura vegetală).**

Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru bransarea directă la rețelele de utilități.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective;

- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park ș.a.;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje auto sau pentru biciclete, inclusiv stații de încărcare electrică, spații plantate;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise următoarele funcțiuni, cu condiția localizării acestora exclusiv la parterul construcției și asigurării unui acces separat de cel pentru locuințe:

- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, showroom cu suprafața de vânzare mai mică de 1500 mp;
- Alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club);
- spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și/ sau noxe;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament, întreținere corporală etc;
- Alte servicii de interes și cu acces public precum servicii poștale sau curierat, spălătorie-curățătorie, saloane de estetică și întreținere corporală, agenție imobiliară, de publicitate, tipărire și multiplicare etc.

Se admite realizarea locuințelor sociale cu condiția ca suprafața destinată acestora să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața totală a locuințelor propuse

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective ulterior edificării;
- Construcții de garaje individuale;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- Funcțiuni mari generatoare de trafic (supermarket sau hypermarket cu suprafață de vânzare mai mare de 1500 mp, parcuri logistice, spații expoziționale pentru evenimente de mari dimensiuni ș.a.);
- 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 apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**În zona lazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vede planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. În vederea obținerii autorizației de construire pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire până la momentul îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizație de construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC.**

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru bransarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

**Liniile electrice aeriene existente în în zonele L5a la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.**

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ulterior îndeplinirii condițiilor de mai sus, se consideră edificabile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- suprafață minimă de **5000 mp**;
- front la stradă de minim **50,00 ml**;

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

- **Față de Râul Săsar se va respecta o retragere de minimum 10,00 metri față de limita zonei de protecție a Râului Săsar.**
- Față de aliniamentele de la străzile de categoria a II-a (strada Dragoș Vodă, bd. De Vest) se va respecta o retragere de minimum **10,00 metri**;
- **Față de celelalte aliniamente se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri**;
- **Nu se vor realiza fronturi continue la aliniament mai lungi de 40 metri**;
- Între retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajările destinate circulațiilor carosabile și pietonale, spații verzi de aliniament, amenajări peisagistice și parcaje la sol (auto/velo), etc.;
- **Zona maximă edificabilă din cadrul L5a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 20kV, 110 kV și 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora.
- În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelilor și solicitarea un nou aviz al operatorului/operatorilor.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de

ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor privind aspectul exterior al construcțiilor din prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Construcțiile se vor realiza în regim izolat în raport cu limitele de proprietate.

**Față de limitele laterale și posterioare** ale parcelei se va respecta o retragere echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri.**

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea lotului și cu respectarea reglementărilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor al prezentului regulament. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

**Zona maximă edificabilă din cadrul L5a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 20kV, 110 kV și 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

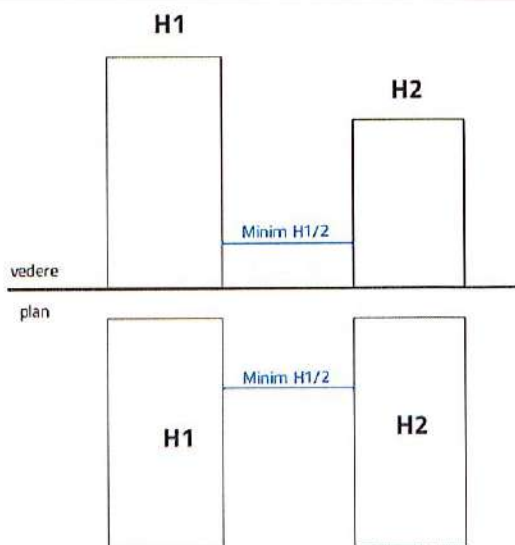
În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planșa de ilustrare urbanistică, pentru parcela respectivă.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În vederea amplasării clădirilor de locuințe colective soluția se va studia într-un studiu de însorire pentru a fi verificate condițiile impuse de OMS nr 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în situația în care suprafața parcelei o permite. Clădirile vor respecta între ele o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse, măsurată de la cota cea mai joasă a terenului de pe planul fațadei și până în dreptul celui mai înalt punct al fațadei respective. Distanța minimă se va aplica doar în situația în care, prin studiu de însorire vor fi validate aceste retrageri, ținând cont de înălțimea construcției.

Distanța se poate reduce până la **5,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumină naturală.



*stabilirea retragerii minime între clădiri situate pe aceeași parcelă*

În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară;

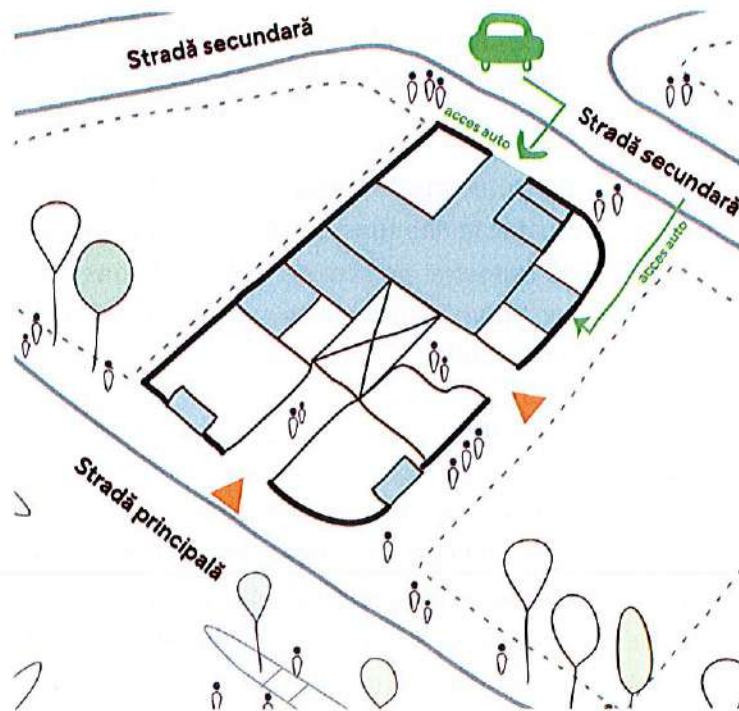
Este necesar ca strada din care se realizează accesul să fie finalizată și recepționată înainte de finalizarea și recepționarea construcțiilor propuse în cadrul loturilor. În acest sens, obținerea Autorizației de Construire din cadrul parcelei va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelelor pe care se propune investiția.**

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație și în lipsa unor alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Asigurarea locurilor de parcare se va face astfel:

**Pentru funcțiunea de locuire colectivă:**

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 69,99mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 70,0mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

**Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):**

- 1 loc de parcare/garare la 30mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

**Aliniere** = retragerea fixă impusă față de aliniament, care determină poziția frontului construit/propus în raport cu aliniamentul

**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. (P118/1-2025 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Atic** = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Cornișă** = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**În toate situațiile, în vederea edificării, se vor studia condițiile de însorire prevăzute în OMS nr 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.**

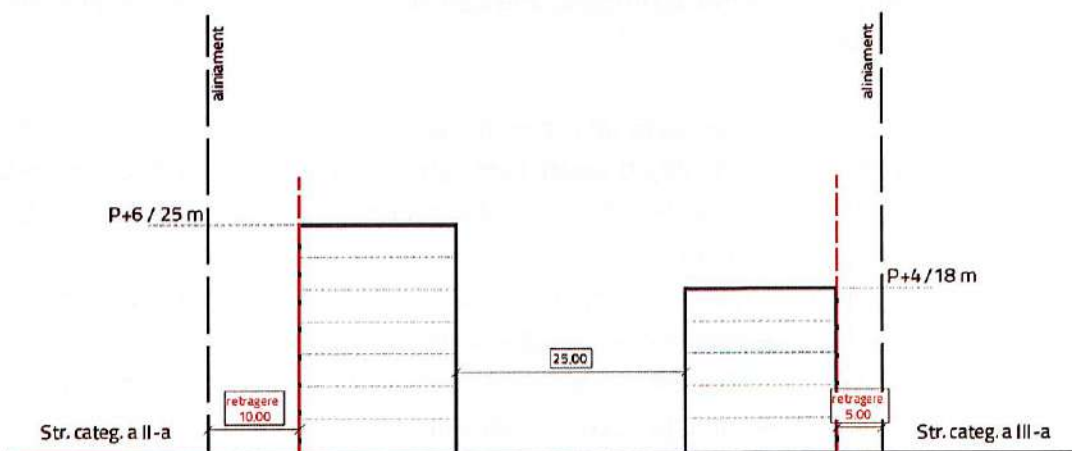
Către străzile de categoria a II-a se va respecta un regim de înălțime cu maximum 7 niveluri supraterane **P+6E**, echivalent unei înălțimi maxime de **25,00 metri**. Către străzile de categoria a III-a se va respecta un regim de înălțime cu maximum 5 niveluri supraterane **P+4E**, echivalent unei înălțimi maxime de **18,00 metri**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+6E, respectiv P+4E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de **3,00 metri**.

**În cazul fronturilor situate în zona intersecțiilor a două străzi de rang diferit**, regimul mai mare de înălțime va fi preluat de-a lungul străzii cu rang inferior pe o lungime de maximum 25 metri (adâncime în interiorul lotului), ulterior fi realizat regimul de înălțime specific străzii de rang inferior.

**În cazul loturilor care au deschidere la două străzi de rang diferit și paralele**, este admisă realizarea construcțiilor de tip "bară/lamă" orientate de-a lungul arterelor de circulație și cu regimul specific frontului mai înalt, cu condiția ca distanța de la clădire și până la retragerea minimă obligatorie de pe frontul opus străzii cu rang inferior să fie cel puțin egală cu înălțimea fațadei propuse. În cazul în care nu se va putea realiza această retragere, construcția va avea un front redus către strada de rang inferior, egal cu distanța până la retragerea minimă a edificabilului de pe frontul opus. În această situație, se va putea realiza o racordare în regim terasat între cele două fronturi opuse ale parcelei.

**În cazul loturilor care au deschidere la două străzi de rang diferit și paralele**, realizarea construcțiilor orientate transversal între cele două artere se va face cu respectarea regimului de înălțime specific fiecărei străzi. În această situație, se va putea realiza o racordare în regim terasat între cele două fronturi opuse ale parcelei.

Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora și cu obligativitatea respectării numărului de niveluri supraterane. Sunt interzise subsoluri cu o înălțime mai mare de 1 metru față de cota de călcare a străzii de unde se realizează accesul pe parcelă. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.



*Exemplificare realizare adaptare regim de înălțime în funcție de categoria străzii la care parcela prezintă aliniament*

Conform planșă 02. Reglementări urbanistice, adiacent UTR L5a, străzile de categoria a II-a sunt Bulevardul de Vest și str. Dragoș Vodă, iar de categoria a III-a FN13, FN18, FN22, FN25 și FN 26.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi sau cele modificate ulterior se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;

- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămidă aparentă etc.;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadelor) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIOUX Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIOUX Architects

- În vederea aspectului construcțiilor 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*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor **doar culorile prevăzute în Anexa 4**, tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, caramel

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate **nu vor depăși 20% din suprafața fațadei**.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

*Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist"*

- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



*Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil*

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi de categoria a III-a, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

### **Tâmplărie**

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului cu alte funcțiuni decât locuirea sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;

- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

**Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)**

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn*

sursă: [https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa-100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa-100-arquitetura-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa-100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa-100-arquitetura-photo?next_project=no)  
[https://www.climahorro.es/smartblog/754\\_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html](https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html)



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată*

*sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>*

- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metale, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

#### **Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor**

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



*Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

#### **Signalistică și elemente publicitare**

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

**În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Emiterea Autorizației de Construire va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public propus pentru circulații și spații verzi conform reglementărilor juridice și a zonificării funcționale propuse în prezentul PUZ.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare ansamblu va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

**Zona L5a este supusă unor restricții de construire determinate de culoarul de protecție LEA 20kV și 110 kV conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor. Liniile electrice aeriene existente la momentul aprobării prezentei documentații vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.**

Până la momentul transformării liniilor electrice aeriene în LES sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.
- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a branșamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- De-a lungul străzilor nou propuse, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la

ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare și asigurarea zonei de vizibilitate necesară pentru conducătorii auto;

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere conectate la reaua de canalizare pluvială;
- Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Terenul liber rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se impune respectarea unor suprafețe de **spațiu verde la sol** echivalente cu **minimum 30% din suprafața fiecărei zone. Minim două treimi (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural** (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime (maxim 10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate ș.a. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu sunt permise împrejmuiri. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice.
- Terenul situat între construcții și limitele de proprietate se va amenaja într-o manieră astfel încât să participe vizual la ambianța străzilor publice și la imaginea urbană.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate. Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 40%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**CUT maxim = 2,4 mp adc/mp teren**

*Excepții de calcul ai 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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.

## CM2a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+6E

În zona lazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vedea planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. Perimetrul iazului de decantare se suprapune parțial și peste perimetrul „PUZ - Complex de locuințe și funcțiuni complementare Atrium”, aprobat cu HCL nr 485/2022, zonă peste care prezentul Regulament nu se aplică.

**În vederea obținerii autorizației de construire** pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC. Tipul încercărilor ce se vor efectua: pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu. Limita parcela în interiorul căreia se vor efectua obligatoriu câte doua probe ( din același loc, cota -0.05 m si -0.30 m). **Pentru fiecare parcelă, se vor întocmi aceste teste. Rezultatele se vor compara cu cele din rapoartele anterioare. În cazul în care valorile se schimbă semnificativ, se va anunța Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș.**

**Ulterior obținerii autorizației de construire** la momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să excaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va excava ulterior. Pătura de sol vegetal se va folosi ulterior la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate. **Este interzisă eliminarea ca deșeu a acestui tip de sol (pătura vegetală).**

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Instituții publice și servicii din sfera administrației publice;

- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere nepoluante, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Amenajări peisagistice și parcaje auto la sol;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Locuințe colective cu condiția ca acestea să nu depășească 50% din suprafața construită desfășurată pentru fiecare operațiune urbanistică și să nu se afle în zona de protecție sanitară a stației de epurare;**
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri;
- În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți în afara orelor de desfășurare a activităților comerciale. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcările ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare.
- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Locuințe individuale;**
- Garaje individuale;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

**În zona de siguranță a infrastructurii feroviare** este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**În zona lazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vedea planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. În vederea obținerii autorizației de construire pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire până la momentul îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizație de construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC.**

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru bransarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

**Liniile electrice aeriene existente în zonele CM2a la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.**

**Zona maximă edificabilă din cadrul CM2a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 20kV, 110 kV și 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024 și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră** conform Aviz Vital SA nr Nr. 2017 /12.12.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea un nou aviz al operatorului/operatorilor.

**Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după avizarea de către CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.**

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ulterior îndeplinirii condițiilor de mai sus, se consideră edificabile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- suprafață minimă de **2000 mp**;
- front la stradă de minim **30,00 ml**;

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

- **Față de aliniamentele de la străzile de categoria a II-a** (strada Dragoș Vodă, bd. de Vest) se va respecta o retragere de minimum **10,00 metri**;
- **Față de celelalte aliniamente se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri**;

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor privind aspectul exterior al construcțiilor din prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

#### **Clădirile se vor amplasa în regim izolat în raport cu limitele de proprietate.**

**Se va respecta o retragere laterală** echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri.**

**Se va respecta o retragere posterioară** echivalentă cu cel puțin **1/3 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri.**

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc..

În toate situațiile în care printre funcțiunile propuse pentru dezvoltare se află locuirea sau imobilul se învecinează cu zone funcționale care admit funcțiunea de locuire, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planșa de ilustrare urbanistică, pentru parcela respectivă.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu

depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea lotului și cu respectarea reglementărilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor al prezentului regulament.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

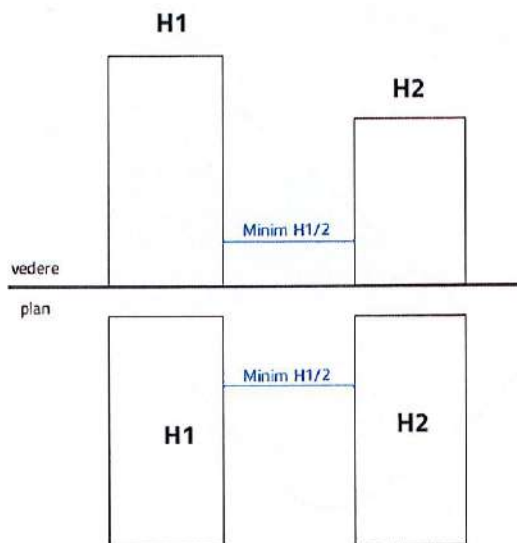
#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în situația în care suprafața parcelei o permite. Clădirile vor respecta între ele o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse, măsurată de la cota cea mai joasă a terenului de pe planul fațadei și până în dreptul celui mai înalt punct al fațadei respective.

În toate situațiile în care printre funcțiunile propuse pentru dezvoltare se află locuirea sau imobilul se învecinează cu zone funcționale care admit funcțiunea de locuire, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planșa de ilustrare urbanistică, pentru parcela respectivă.

Distanța minimă se va aplica doar în situația în care, prin studiu de însorire vor fi validate aceste retrageri, ținând cont de înălțimea construcției.

Distanța se poate reduce până la **5,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumină naturală.



*stabilirea retragerii minime între clădiri situate pe aceeași parcelă*

În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

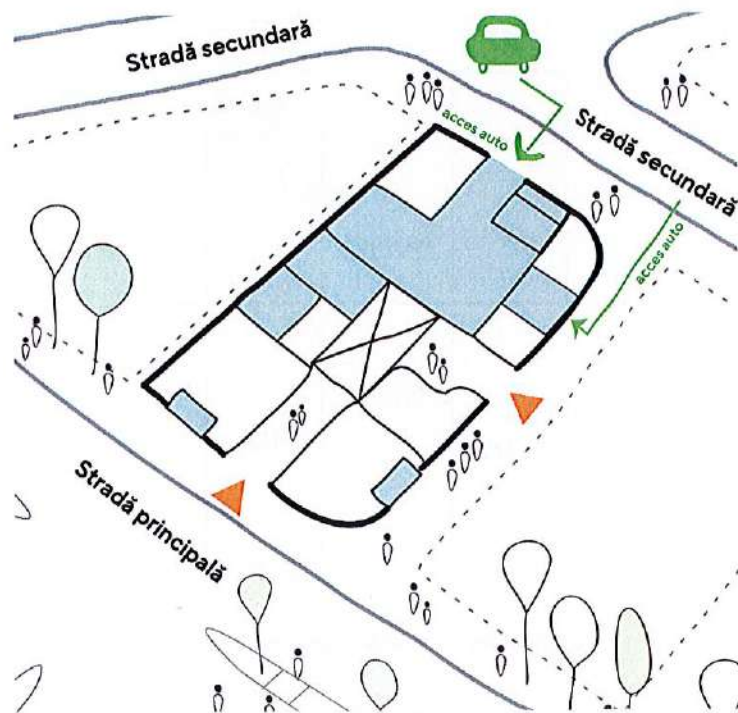
#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelatele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară;

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelelor pe care se propune investiția.**

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație și în lipsa unor alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Asigurarea locurilor de parcare se va face astfel:

**Pentru funcțiunea de locuire colectivă:**

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 69,99mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 70,0mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

**Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):**

- 1 loc de parcare/garare la 30mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

**Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare/sport-agrement/turism:**

- 1 loc de parcare/garare la 70mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

**Pentru funcțiunile comerciale/învățământ/sănătate/ cultură/culte:**

- 1 loc de parcare/garare la 50mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

**Aliniere** = retragerea fixă impusă față de aliniament, care determină poziția frontului construit/propus în raport cu aliniamentul

**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. (P118/1-2025 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

*Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.*

*Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.*

**În toate situațiile, în vederea edificării, se vor studia condițiile de însorire prevăzute în OMS nr 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.**

Către străzile de categoria a II-a se va respecta un regim de înălțime cu maximum 7 niveluri supraterane **P+6E**, echivalent unei înălțimi maxime de **25,00 metri**. Către străzile de categoria a III-a se va respecta un regim de înălțime cu maximum 5 niveluri supraterane **P+4E**, echivalent unei înălțimi maxime de **18,00 metri**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+6E, respectiv P+4E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de **3,00 metri**.

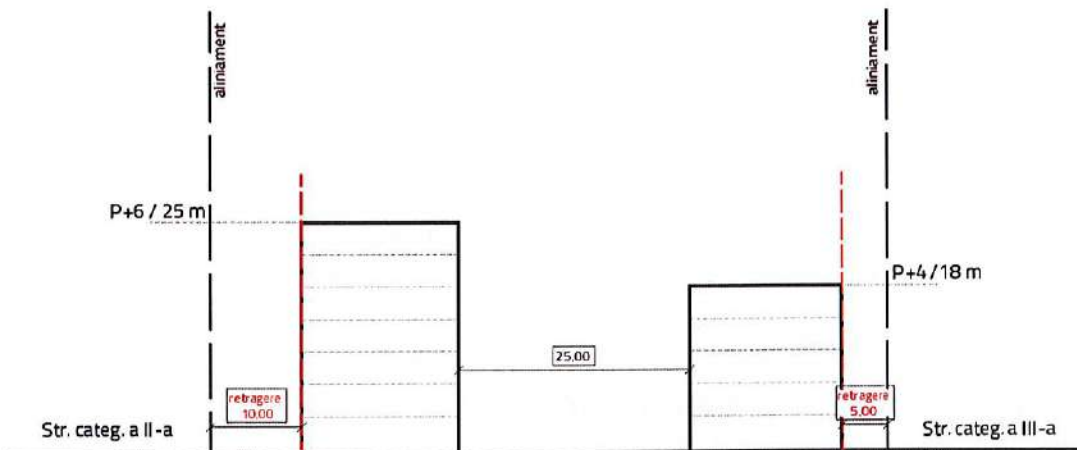
**În cazul fronturilor situate în zona intersecțiilor a două străzi de rang diferit**, regimul mai mare de înălțime va fi preluat de-a lungul străzii cu rang inferior pe o lungime de maximum 25 metri (adâncime în interiorul lotului), ulterior fi realizat regimul de înălțime specific străzii de rang inferior.

**În cazul loturilor care au deschidere la două străzi de rang diferit și paralele**, este admisă realizarea construcțiilor de tip "bară/lamă" orientate de-a lungul arterelor de circulație și cu regimul specific frontului mai înalt, cu condiția ca distanța de la clădire și până la retragerea minimă obligatorie de pe frontul opus străzii cu rang inferior să fie cel puțin egală cu înălțimea fațadei propuse. În cazul în care nu se va putea realiza această retragere, construcția va avea un front redus către strada de rang inferior, egal cu distanța până la retragerea minimă a edificabilului de pe frontul opus. În această situație, se va putea realiza o racordare în regim terasat între cele două fronturi opuse ale parcelei.

**În cazul loturilor care au deschidere la două străzi de rang diferit și paralele**, realizarea construcțiilor orientate transversal între cele două artere se va face cu respectarea regimului de înălțime specific fiecărei străzi. În această situație, se va putea realiza o racordare în regim terasat între cele două fronturi opuse ale parcelei.

Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora și cu obligativitatea respectării numărului de niveluri supraterane. Sunt interzise subsoluri cu o înălțime mai mare de 1 metru

față de cota de călcare a străzii de unde se realizează accesul pe parcelă. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.



*Exemplificare realizare adaptare regim de înălțime în funcție de categoria străzii la care parcela prezintă aliniament*

Conform *planșă 02. Reglementări urbanistice*, adiacent UTR CM2a, străzile de categoria a II-a sunt Bulevardul de Vest și str. Dragoș Vodă, iar de categoria a III-a FN13, FN18, FN21 și FN 22.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

- Fronturile care au o proiecție mai lungă de 40 metri vor avea cel puțin o retragere a fațadei la nivelul parterului, pe o adâncime de minimum 5 metri și pe o lungime de minimum 1/3 din lungimea proiecției. În situația în care planul fațadei este retras și la nivelul etajelor superioare, se acceptă realizarea teraselor, balcoanelor sau logiilor până în planul neretras, cu condiția ca suprafața proiectată a acestora să nu depășească 25% din suprafața planului retras.
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi sau cele modificate ulterior se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o porțiune din clădire sau o singură unitate locativă (apartament):

anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc. ;

- Construcțiile vor avea o acoperire realizată în sistem terasă;

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămidă aparentă etc.;



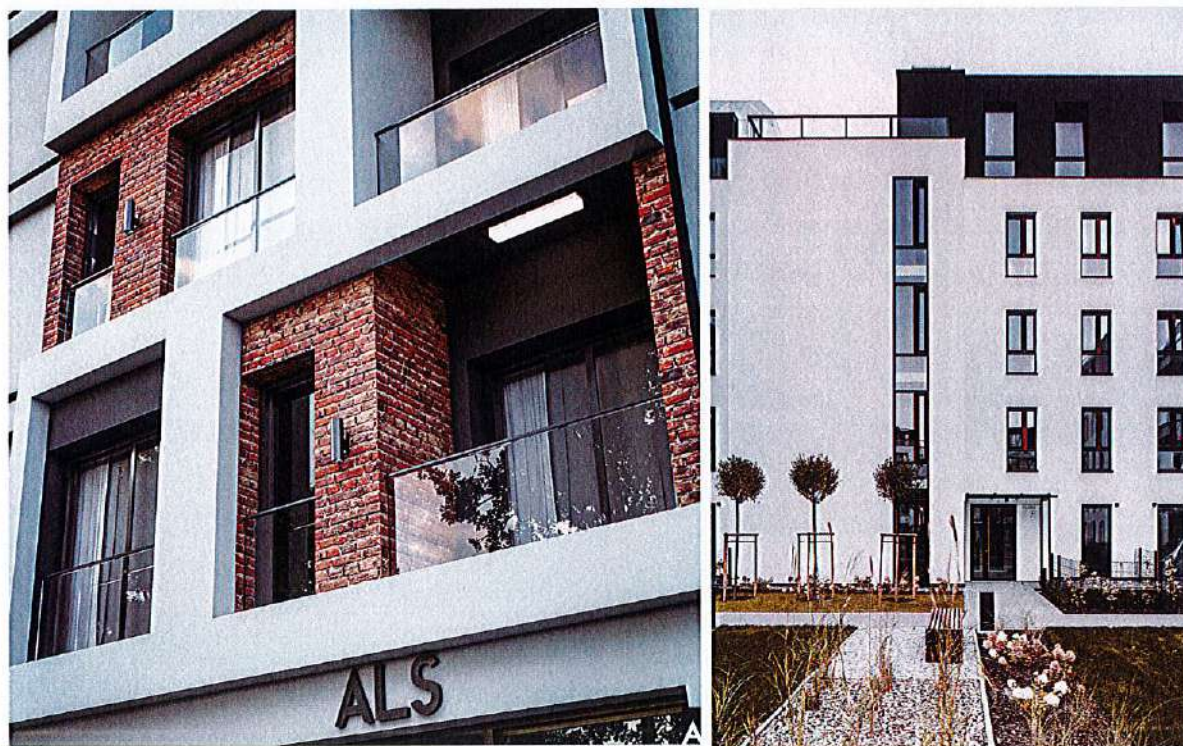
Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

### Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadei) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architectes

- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIJA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi, peste 60 metri (de regulă dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- Numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



*Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil*

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi de categoria a III-a, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

### **Tâmplărie**

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului cu alte funcțiuni decât locuirea sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

**Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)**

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: [https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no)  
[https://www.climahorro.es/smartblog/754\\_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html](https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html)



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

### Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



*Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

### Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

**În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.**

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

**Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:**

**Emiterea Autorizației de Construire va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:**

- **Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)**
- **Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;**
- **Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public propus pentru circulații și spații verzi conform reglementărilor juridice și a zonificării funcționale propuse în prezentul PUZ.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare ansamblu va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploii puternice).

**Liniile electrice aeriene existente la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ.**

**Zona CM2a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 20kV, 110 kV și 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024 și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră** conform Aviz Vital SA nr. 2017 / 12.12.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de construcție este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

Până la momentul transformării liniilor electrice aeriene în LES sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.
- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

De asemenea, până la devierea rețelelor de alimentare cu apă sau pentru canalizare existentă, se vor respecta zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă, reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3,00 m stânga/dreapta de ax, iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție de 3,00 m stânga/dreapta de axul colectorului și 5,00 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzilor nou propuse, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare și asigurarea zonei de vizibilitate necesară pentru conducătorii auto.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere conectate la reaua de canalizare pluvială.

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Terenul liber rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se impune respectarea unor suprafețe de **spațiu verde la sol** echivalente cu **minimum 30% din suprafața fiecărei zone. Minim două treimi (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural** (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime (maxim 10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate ș.a. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice.

Terenul situat între construcții și limitele de proprietate se va amenaja într-o manieră astfel încât să participe vizual la ambianța străzilor publice și la imaginea urbană.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate. Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:



Exemple de împrejmuiri/delimitări realizate din arbuști

În cazul funcțiunilor de educație, realizarea împrejmuirilor este obligatorie pe toate laturile parcelelor, iar aceasta va fi realizată din materiale durabile. Aspectul împrejmuirii va fi complementar ca și culoare și arhitectură cu cea a construcțiilor. Înălțimea acestora nu va depăși 2 metri, din care soclu opac maxim 1 metru. Către interiorul parcelei se admite plantarea de arbori și arbuști care să dubleze împrejmuirea și care să nu permită vederea directă în interiorul imobilului.

În cazul zonelor care se învecinează cu zona verde de protecție către calea ferată, pe limita de proprietate către infrastructura feroviară se vor putea realiza împrejmuiri opace sau semiopace cu rolul de a preveni circulația persoanelor în proximitatea infrastructurii feroviare. Împrejmuirea se va realiza continuu de-a lungul traseului CF, alipindu-se la împrejmuirile realizate pe terenurile învecinate și pe domeniul public.

Sunt admise barierele pentru control acces carosabil al parcărilor private.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 -  $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

**POT maxim = 50%**

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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 -  $CUT_{planimetric} = mp\ ADC / mp\ teren$

**CUT maxim = 3 mp. ADC. / mp. teren**

### **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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.

**CM3a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+4E**

---

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Instituții publice și servicii din sfera administrației publice;
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Amenajări peisagistice și parcaje auto la sol;
- Stații de alimentare cu carburanți pentru autovehicule;
- Depozitare en-gros;
- Puncte multimodale de transport, inclusiv servicii aferente transporturilor;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp, cu condiția realizării PUD și a unui studiu de circulații în care să se analizeze posibilitățile de asigurare a capacităților de trafic pe arterele carosabile din zonă;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

- Sunt admise spălătorii auto, spații de întreținere și reparații auto cu condiția ca acestea să nu fie localizate în primul front de la bulevardul București;
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Locuințe individuale, colective sau semi-colective;**
- Garaje individuale;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

**În zona de siguranță a infrastructurii feroviare** este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru branșarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

**Liniile electrice aeriene existente în în zonele CM3a la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.**

**Zona maximă edificabilă din cadrul CM3a este supusă unor restricții de construire determinate de culoarul de protecție LEA 110 kV și LEA 220 kV conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024, a restricțiilor determinate de canalizarea menajeră și rețeaua de alimentare cu apă conform Aviz Vital SA nr Nr. 2017 /12.12.2024 și a restricțiilor impuse de rețeaua de transport gaze naturale conform Aviz Transgaz SA nr 2106/12.09.2024. Edificarea**

construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire impuse de rețelele electrice și de cele de alimentare cu apă și canalizare este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor. Rețeaua de transport gaze naturale nu este prevăzută pentru relocare.

**Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după avizarea de către CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.**

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră edificabile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- suprafață minimă de **2000 mp**;
- front la stradă de minim **30,00 ml**;
- Raport al laturilor între 1/1,5 și 1/3.

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

- **Față de aliniamentele de la străzile de categoria a II-a** (bd. București, bd. De Vest) se va respecta o retragere de minimum **10,00 metri, măsurați de la limita propusă a celor două artere**;
- **Față de celelalte aliniamente se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri**;

**În plus față de retragerile menționate mai sus, se vor respecta limitele de siguranță și protecție impuse de infrastructura edilitară care determină retrageri suplimentare față de aliniament, dar care vor fi măsurate în raport cu poziția din teren a rețelelor respective.**

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor privind aspectul exterior al construcțiilor din prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Construcțiile se vor realiza în regim izolat în raport cu limitele de proprietate.

**Se va respecta o retragere laterală** echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri.**

**Se va respecta o retragere posterioară** echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri.**

**În plus față de retragerile menționate mai sus, se vor respecta limitele de siguranță și protecție impuse de infrastructura edilitară (rețea transport gaze naturale, linii electrice aeriene de transport ,**

**conducte de alimentare cu apă și de canalizare) care determină retrageri suplimentare față de aliniament, dar care vor fi măsurate în raport cu poziția din teren a rețelelor respective.**

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc..

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea lotului și cu respectarea reglementărilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor al prezentului regulament.

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în situația în care suprafața parcelei o permite. **Clădirile vor respecta între ele o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse**, măsurată de la cota cea mai joasă a terenului de pe planul fațadei și până în dreptul celui mai înalt punct al fațadei respective, dar nu mai puțin de 3 metri.

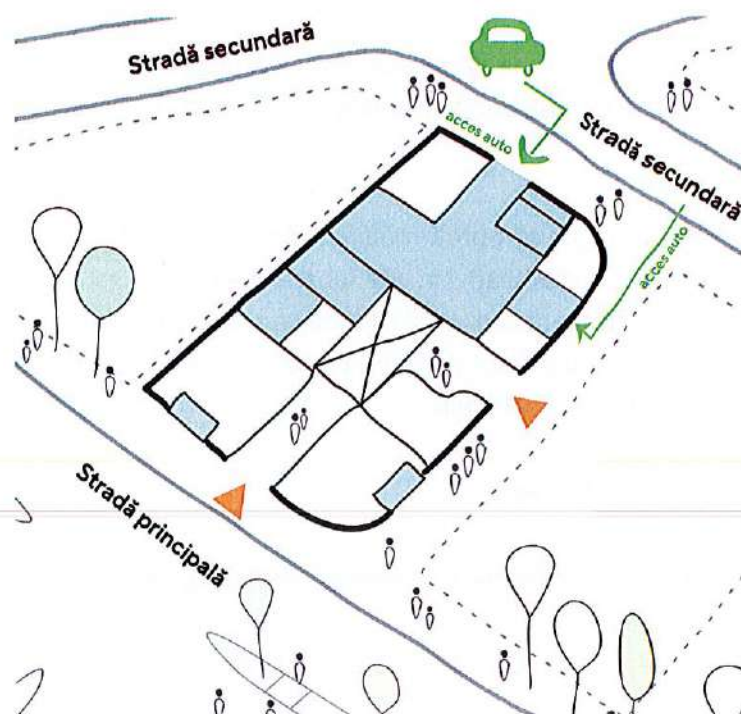
#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară;

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelor pe care se propune investiția.**

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație și în lipsa unor alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

Leșirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Asigurarea locurilor de parcare se va face astfel:

### **Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):**

- 1 loc de parcare/garare la 30mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

### **Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare/sport-agrement/turism:**

- 1 loc de parcare/garare la 70mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

### **Pentru funcțiunile comerciale/învățământ/sănătate/ cultură/culte:**

- 1 loc de parcare/garare la 50mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

**Aliniere** = retragerea fixă impusă față de aliniament, care determină poziția frontului construit/propus în raport cu aliniamentul

**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. (P118/1-2025 Normativ de siguranță la foc a

construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Atic** = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Cornișă** = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Construcțiile se vor încadra într-un regim de înălțime cu maximum 5 niveluri supraterane **P+4E**, echivalent unei înălțimi maxime de **18,00 metri**.

**De-a lungul străzii Europa** se află amplasată în subteran conducta de transport gaze naturale DN 300 Satu Mare - Baia Mare. Conform Aviz Transgaz nr 2106/12.09.2024 și în baza "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, **pe o distanță de 200 m de-a lungul conductei de transport gaze naturale construcțiile vor respecta un regim de înălțime maxim P+3, respectiv 15 metri**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+4E, respectiv P+3 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de **3,00 metri**. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora și cu obligativitatea respectării numărului de niveluri supraterane. Sunt interzise subsoluri cu o înălțime mai mare de 1 metru față de cota de călcare a străzii de unde se realizează accesul pe parcelă. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. Sunt admise demisolurile, însă nu se impune realizarea acestora.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

- Construcțiile noi sau cele modificate ulterior se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o porțiune din clădire sau o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc. ;
- Construcțiile vor avea o acoperire realizată în sistem terasă;

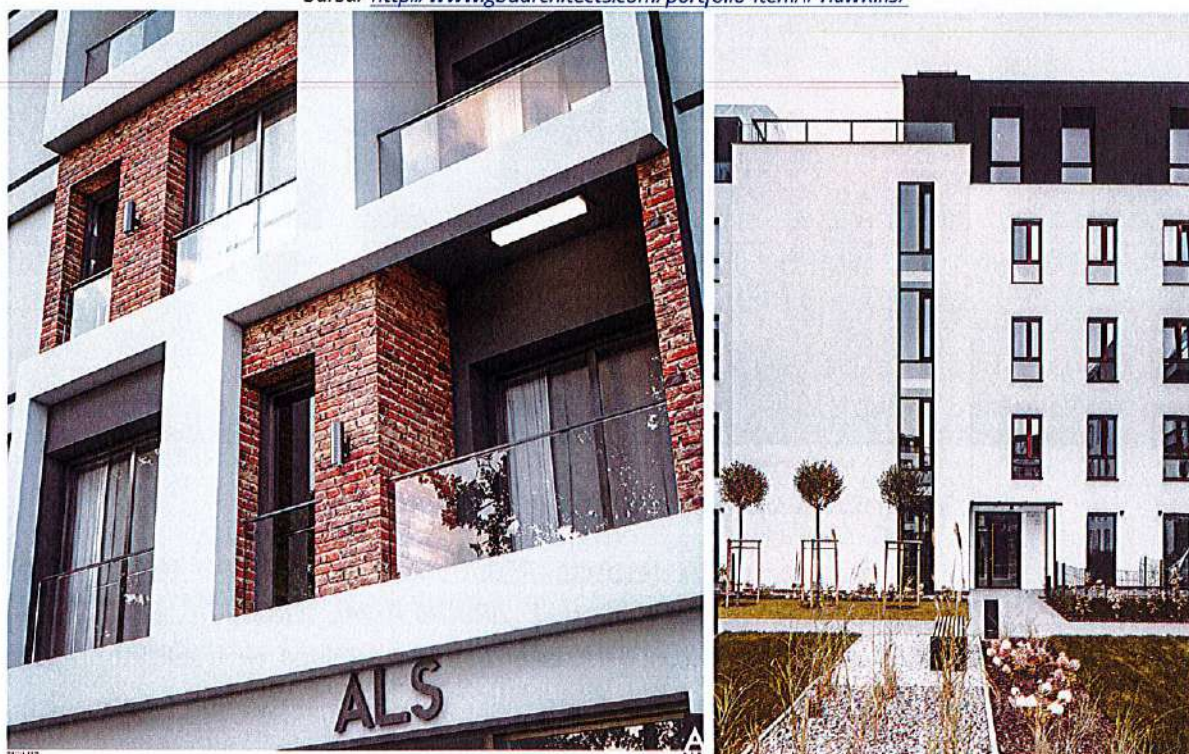
### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămida aparentă etc.;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadei) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta **REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE**, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor **doar culorile prevăzute în Anexa 7**, tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază.
- Este permisă utilizarea și **a altor culori saturate, conform Anexei 7**, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate **nu vor depăși 15% din suprafața fațadei**.

- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi, peste 60 metri (de regulă dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în

urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;

- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



*Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil*

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi de categoria a III-a, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

### **Tâmplărie**

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului cu alte funcțiuni decât locuirea sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

**Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)**

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn*

sursă: [https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no)  
[https://www.climahorro.es/smartblog/754\\_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html](https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html)



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată*

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

### Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;



*Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

### Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

**În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Emiterea Autorizației de Construire va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public propus pentru circulații și spații verzi conform reglementărilor juridice și a zonificării funcționale propuse în prezentul PUZ.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare intervenție va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploii puternice).

**Liniile electrice aeriene existente la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ.**

**Zona CM3a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 110 kV și 22 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024, a restricțiilor impuse de **conducta de transport gaze naturale** conform aviz Transgaz nr 2106/12.09.2024, și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră** conform Aviz Vital SA nr Nr. 2017 /12.12.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelilor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

Până la momentul transformării liniilor electrice aeriene în LES sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.

- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

De asemenea, până la devierea rețelelor de alimentare cu apă sau pentru canalizare existentă, se vor respecta zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă, reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3,00 m stânga/dreapta de ax, iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție de 3,00 m stânga/dreapta de axul colectorului și 5,00 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare.

Nu este propusă relocarea conductei de transport gaze naturale, prin urmare se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, care impune următoarele distanțe minime pe orizontală între conductele de transport gaze, respectiv SRM și diferite obiective:

- 20m - locuințe, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își va desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E;
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 20m - organizări de șantier, față de orice alte zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
- 20m - spații de joacă, recreere, amenajări sportive și de agrement;
- 20m - stații de epurare, gospodărie apă;
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50m - depozite de gunoale, depozite de dejecții animaliere;
- 30m - depozite de GPL, carburanți, benzinării;
- 6m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
- 6 m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6m - platforme betonate, alei, împrejmuiri - din marginea acestora
- 6m - drumuri de incintă private, alei pietonale (din marginea/ampriza acestora);
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau telecomunicații);
- 6m - camine de vizitare;

Paralelism cu drumuri:

- 22m - drumuri naționale (europene, principale, secundare)

- 20m - drumuri de interes județean;
- 18m - drumuri de interes local (comunale, vicinale, străzi - din ax);
- 6m - drumuri de utilitate publică;

paralelism cu căi ferate:

- 50 m - cu ecartament normal;
- 30m- înguste, industriale, de garaj;
- cimitire, eleste, amenajări sportive și de agrement (strand, teren tenis etc.) - conditionate de măsuri suplimentare;

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere conectate la reaua de canalizare pluvială.

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața fiecărei parcele**, ce se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiiri construite. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neîngrădit al pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus*

*fortunei sau aurea, Carpinus betulus* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejuriri cu arbuști decorativi:



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 50%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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 -  $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

**Coeficient de utilizare a terenului raportat volumetric** - raportul dintre suprafața proiecției construcției și înălțimea acesteia. În cazul construcțiilor compuse din volumetrii complexe, se va determina volumul părților care o compun, nu al anvelopantei generale a construcției -  $CUT_{volumetric} = mc_{AC} / mp_{teren}$

- În cazul în care o construcție va fi edificată având un regim parter, sau predominant parter (regimul parter ocupă mai mult de 70% din suprafața construită) și cu o înălțime a acesteia mai mare de 5,00 metri, atunci se va aplica un CUT volumetric.
- În cazul în care o construcție va fi edificată având cel puțin două niveluri mai înalte de 4,5 metri fiecare, atunci se va aplica un CUT volumetric.
- În celelalte cazuri se va calcula un CUT planimetric
- În cazul loturilor la care se aplică **CUT volumetric, se va respecta un CUT maxim = 9 mc/mp teren.**
- În cazul loturilor la care se aplică un **CUT planimetric se va respecta un CUT maxim = 2,5 mp. ADC./ mp. teren.**
- În situația în care pe o parcelă sunt construcții pentru care se aplică atât CUT planimetric, cât și volumetric, conform condițiilor de mai sus, atunci se va face o raportare dublă pentru toate construcțiile, exprimate atât volumetric, cât și planimetric și se va verifica încadrarea în valorile maxime exprimate atât planimetric, cât și volumetric.

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

#### **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.

**CM3b - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+2E**

---

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Instituții publice și servicii din sfera administrației publice;
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Funcțiuni de producție nepoluantă și depozitare de materiale nepericuloase;
- Amenajări peisagistice și parcaje auto la sol;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Instalații și echipamente pentru producerea energiei electrice, cu condiția ca acestea să nu determine fie vizibile din spațiul public de-a lungul străzilor publice. În acest sens, de-a lungul aliniamentelor vor fi realizate plantații verzi și împrejurimi care să obstrucționeze vizual echipamentele și instalațiile;
- Sunt admise spălătorii auto, spații de întreținere și reparații auto cu condiția ca acestea să nu fie localizate în primul front de la bulevardul Independenței;
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În

acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Locuințe individuale, colective sau semi-colective;**
- Garaje individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refoșibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru bransarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

**Liniile electrice aeriene existente în zonele CM3b la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.**

**Zona maximă edificabilă din cadrul CM3b este supusă unor restricții de construire determinate de culoarul de protecție LEA 220 kV conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024 și a restricțiilor determinate de conducta transport gaze naturale**

conform Aviz Transgaz SA nr Nr. 2106/12.09.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile LEA de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea un nou aviz al operatorului/operatorilor. Nu este prevăzută relocarea conductei de transport gaze naturale.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafață minimă de **1000 mp**;
- front la stradă de minim **30,00 ml**;

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

- **Față de aliniamentele de la străzile de categoria a II-a** (bd. Independenței, bd. De Vest, strada propusă peste Săsar la vest - actuala variantă ocolitoare a Mun. Baia Mare) se va respecta o retragere de minimum **10,00 metri, măsurați de la limita propusă a acestor artere**. În cazul imobilului cu nr cadastral 112091 se admite o retragere față de aliniamentul de la bd. Independenței/ sensul giratoriu de 5 metri, având în vedere distanța de la limita de proprietate și limita circulației carosabile;
- **Față de aliniamentul comun cu zona V1a se va respecta o retragere de minimum 25,00 metri a clădirilor**. De asemenea, împrejmuirile vor fi retrase cu 5 metri de la limita cu UTR-ul V1a astfel încât să rezulte un culoar cu gabarit de 5 metri în care este permisă circulația publică.

- În cazul imobilului cu nr cad 134381, față de limitele estice se va respecta o retragere de minimum 5 metri mășurați de la incinta postului de transformare electrică. De-a lungul aliniamentului sudic către zona V1a, se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri mășurați de la limita zonei funcționale către Săsar.
- Față de celelalte aliniamente se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri;

Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1-2025, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterrane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

În plus față de retragerile menționate mai sus, se vor respecta limitele de siguranță și protecție impuse de infrastructura edilitară care determină retrageri suplimentare față de aliniament, dar care vor fi măsurate în raport cu poziția din teren a rețelelor respective, respectiv rețeaua electrică LEA 220 kv, 110 kv și 220 kv, conducta de transport gaze naturale Transgaz.

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe

porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor privind aspectul exterior al construcțiilor din prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat față de limitele laterale de proprietate.

**Se va respecta o retragere laterală** echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 3 metri.**

**Se va respecta o retragere posterioară** echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri.**

Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1-2025, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*. **Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normală sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.**

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V

I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

**Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.**

**În plus față de retragerile menționate mai sus, se vor respecta limitele de siguranță și protecție impuse de infrastructura edilitară (rețea transport gaze naturale, linii electrice aeriene de transport, conducte de alimentare cu apă și de canalizare) care determină retrageri suplimentare față de aliniament, dar care vor fi măsurate în raport cu poziția din teren a rețelelor respective.**

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc..

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea lotului și cu respectarea reglementărilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor al prezentului regulament.

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în situația în care suprafața parcelei o permite. **Clădirile vor respecta între ele o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse**, măsurată de la cota cea mai joasă a terenului de pe planul fațadei și până în dreptul celui mai înalt punct al fațadei respective, dar nu mai puțin de 3 metri.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

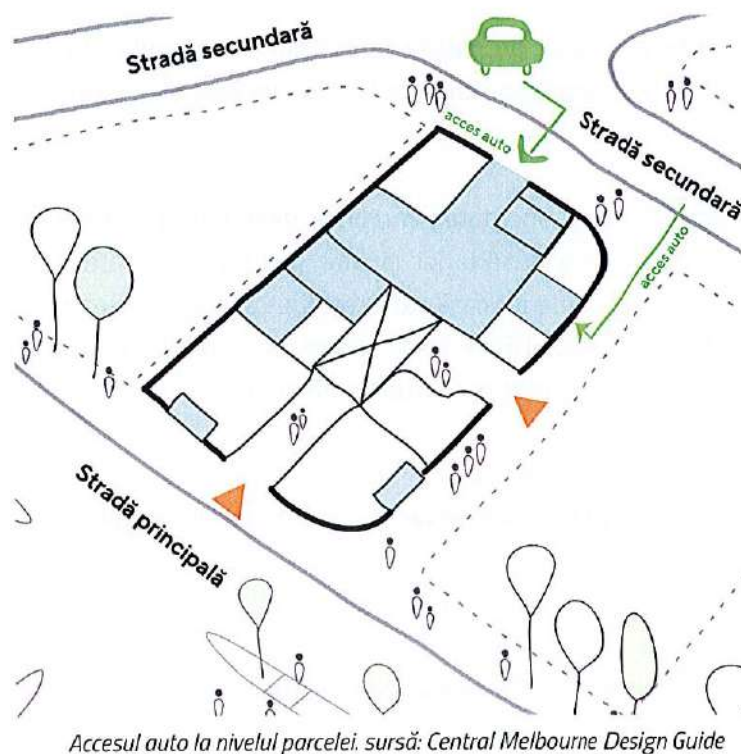
Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară;

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelelor pe care se propune investiția.**

De-a lungul limitei sudice a UTR-ului CM3b către râul Săsar (UTR V1a) se va asigura o circulație pietonală cu lățimea de 5 metri, cu acces public neîngrădit. În acest scop, eventualele împrejurimi către Râul Săsar se vor retrage în consecință față de limita UTR-ului cu lățimea pietonalului, respectiv, cu cel puțin 5 metri.

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație și în lipsa unor alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru angajați, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcare/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Asigurarea locurilor de parcare se va face astfel:

**Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):**

- 1 loc de parcare/garare la 30mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

**Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare/sport-agrement/turism:**

- 1 loc de parcare/garare la 70mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

**Pentru funcțiunile comerciale/învățământ/sănătate/ cultură/culte:**

- 1 loc de parcare/garare la 50mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

**Aliniere** = retragerea fixă impusă față de aliniament, care determină poziția frontului construit/propus în raport cu aliniamentul.

**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. (P118/1-2025 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Atic** = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Construcțiile se vor încadra într-un regim de înălțime cu maximum 3 niveluri supraterane **P+2E**, echivalent unei înălțimi maxime de **12,00 metri**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+2E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de **3,00 metri**. Eventualele instalații de tip releu/antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora și cu obligativitatea respectării numărului de niveluri supraterane. Sunt interzise subsoluri cu o înălțime mai mare de 1 metru față de cota de călcare a străzii de unde se realizează accesul pe parcelă. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. Sunt admise demisolurile, însă nu se impune realizarea acestora.

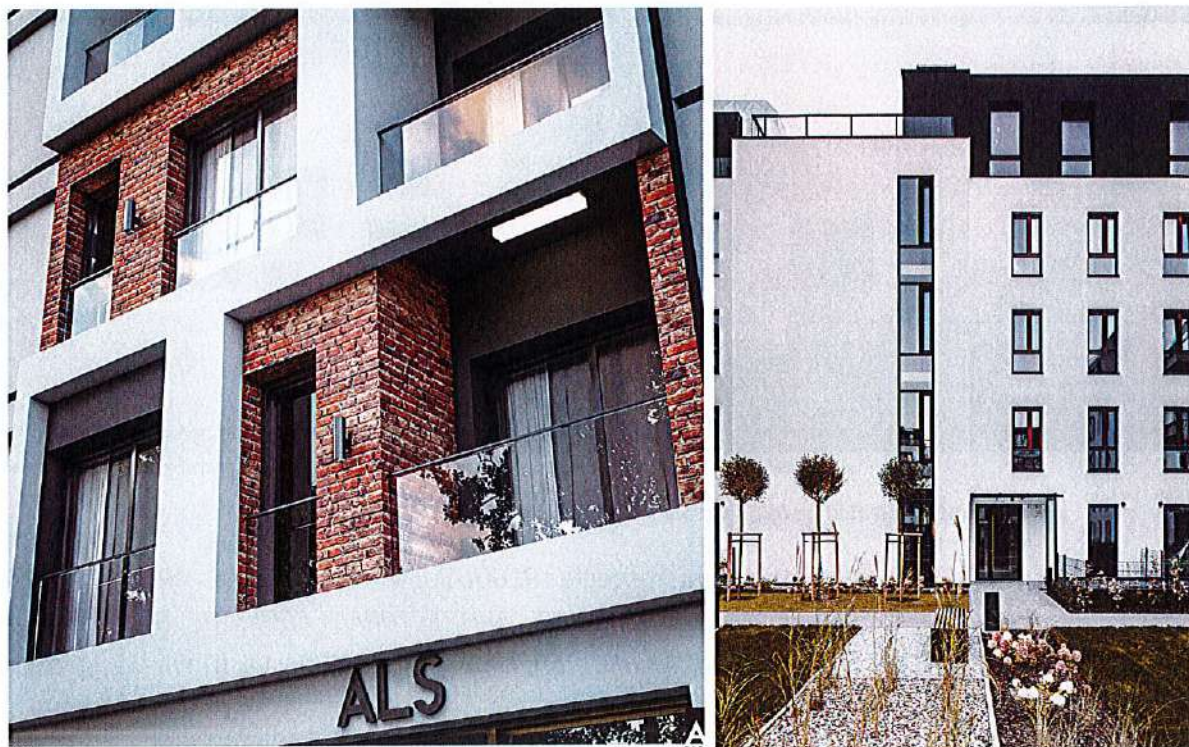
## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi sau cele modificate ulterior se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o porțiune din clădire sau o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc. ;
- Construcțiile vor avea o acoperire realizată în sistem terasă;

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

### Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

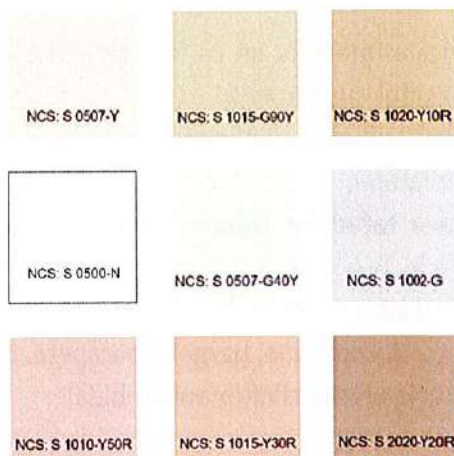
folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadelor) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architects

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

- În vederea aspectului construcțiilor 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*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor **doar culorile prevăzute în Anexa 7**, tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate **nu vor depăși 15% din suprafața fațadei**.
- **Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal** la finisarea fațadelor.
- **Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise**.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

PLAN URBANISTIC ZONAL DRAGOȘ VODĂ (PIRITĂ), MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi, peste 60 metri (de regulă dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi de categoria a III-a, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

### Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului cu alte funcțiuni decât locuirea sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpațeții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

### Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal;

- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: [https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no)  
[https://www.climahorro.es/smartblog/754\\_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html](https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html)



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată  
sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayno-town>

- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;

- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

#### **Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor**

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;



*Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

#### **Signalistică și elemente publicitare**

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să

nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

**În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.**

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Emiterea Autorizației de Construire va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public propus pentru circulații și spații verzi conform reglementărilor juridice și a zonificării funcționale propuse în prezentul PUZ.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale

pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare intervenție va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

**Liniile electrice aeriene existente la momentul aprobării prezentei documentații vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ.**

**Zona CM3b** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 10 kV, 20 kV, 110 kV și 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024, a restricțiilor impuse de **conducta de transport gaze naturale** conform aviz Transgaz nr 2106/12.09.2024 și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră** conform Aviz Vital SA nr Nr. 2017 /12.12.2024.. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

Până la momentul transformării liniilor electrice aeriene în LES sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.
- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul

inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

De asemenea, până la devierea rețelelor de alimentare cu apă existente, se vor respecta zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă, reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3,00 m stânga/dreapta de ax, iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție de 3,00 m stânga/dreapta de axul colectorului și 5,00 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare.

Nu este propusă relocarea conductei de transport gaze naturale, prin urmare se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale"; norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, care impune următoarele distanțe minime pe orizontală între conductele de transport gaze, respectiv SRM și diferite obiective:

- 20m - locuințe, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își va desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E;
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 20m - organizări de șantier, față de orice alte zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
- 20m - spații de joacă, recreere, amenajări sportive și de agrement;
- 20m - stații de epurare, gospodărie apă;
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50m - depozite de gunoai, depozite de dejecții animaliere;
- 30m - depozite de GPL, carburanți, benzinării;
- 6m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
- 6 m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6m - platforme betonate, alei, împrejurimi - din marginea acestora
- 6m - drumuri de incintă private, alei pietonale (din marginea/ampriza acestora);
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau telecomunicații);
- 6m - camine de vizitare;

Paralelism cu drumuri:

- 22m - drumuri naționale (europene, principale, secundare)
- 20m - drumuri de interes județean;
- 18m - drumuri de interes local (comunale, vicinale, străzi - din ax);
- 6m - drumuri de utilitate publică;

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere conectate la reaua de canalizare pluvială.

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața fiecărei parcele**, ce se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri construite. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neîngrădit al pietonilor în tot domeniul public.

Împrejmuirile **se vor retrage cu cel puțin 5 metri de la limita cu UTR-ul V1a** astfel încât să permită realizarea unui pietonal cu gabarit de 5 metri cu acces public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejuriri cu arbuști decorativi:



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 -  $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

**POT maxim = 50%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**CUT maxim = 1,5 mp adc/ mp teren**

**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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.

### A3a - Subzona unităților mici și mijlocii de servicii și activități productive nepoluante

---

În zona lazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vedea planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. Perimetrul lazului de decantare se suprapune parțial și peste perimetrul „PUZ - Complex de locuințe și funcțiuni complementare Atrium”, aprobat cu HCL nr 485/2022, zonă peste care prezentul Regulament nu se aplică.

**În vederea obținerii autorizației de construire** pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC. Tipul încercărilor ce se vor efectua: pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu. Limita parcela în interiorul căreia se vor efectua obligatoriu câte două probe (din același loc, cota -0.05 m și -0.30 m). **Pentru fiecare parcelă, se vor întocmi aceste teste. Rezultatele se vor compara cu cele din rapoartele anterioare. În cazul în care valorile se schimbă semnificativ, se va anunța Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș.**

**Ulterior obținerii autorizației de construire** la momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să excaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va excava ulterior. Pătura de sol vegetal se va folosi ulterior la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate. **Este interzisă eliminarea ca deșeu a acestui tip de sol (pătura vegetală).**

**Nu se admite construirea pe parcelă până la realizarea accesului acesteia la infrastructură rutieră și tehnico-edilitară.**

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de producție nepoluante desfășurate în construcții mici și mijlocii (mai puțin de 2000 mp arie construită desfășurată)
- Funcțiuni logistice, de depozitare și manipulare de mărfuri;
- Autobaze pentru operatorii de transport;
- Spălătorii auto, spații de întreținere și reparații auto
- Stații pentru vânzare de carburanți

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc., inclusiv reprezentanțe auto, de mobilă, materiale de construcții, ș.a.; servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol și stații de încărcare electrică;
- Spații verzi și amenajări peisagistice, mobilier urban.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice majore cu condiția asigurării zonelor de protecție și siguranță necesare conform legislației și normelor în vigoare, iar acestea să nu restricționeze dezvoltarea propusă pe parcelele învecinate.
- Locuințe de serviciu cu condiția ca suprafața destinată acestora să nu fie funcțiunea principală de pe parcelă și să nu depășească 35% din suprafața construită desfășurată pe lot.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit parcaje multietajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale, colective sau semi-colective;
- Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru bransarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Liniile electrice aeriene existente în zonele A3a la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.

Zona maximă edificabilă din cadrul A3a este supusă unor restricții de construire determinate de culoarul de protecție LEA 10 kV, 20 kV, 110 kV, 220 kV conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024, a restricțiilor determinate de canalizarea menajeră și rețeaua de alimentare cu apă conform Aviz Vital SA nr Nr. 2017 /12.12.2024 și a restricțiilor impuse de rețeaua de transport gaze naturale conform Aviz Transgaz SA nr 2106/12.09.2024.. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea un nou aviz al operatorului/operatorilor.

Subzona 1 din cadrul UTR A3a se află parțial în zona rezervată realizării Drumului Express DX4B, motiv pentru care zona maxim edificabilă este parțial afectată de restricții de construire până la definitivarea amplasamentului drumului express. Realizarea construcțiilor în această zonă se va aviza de către CNAIR.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră edificabile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- are o suprafață minimă de **1500 mp**;
- cel puțin una dintre dimensiunile lotului are o deschidere de minim **25,00 ml**.

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

În cazul loturilor care nu au acces direct la o circulație carosabilă publică, dar se învecinează direct cu zona V9 (propusă ca domeniu public), se va realiza un acces cu lățimea de 8,5 metri compus din 7 metri carosabil cu dublu sens și 1,5 metri pietonal pe o singură latură, care să facă legătura între circulația publică tangentă zonei V9 și imobilul în cauză.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

- **Față de aliniamentul propus către circulațiile de-a lungul pasajului supraterran peste CF între strada Europa și strada Independenței se va respecta o retragere de minimum 10,00 metri, măsurată de la limita circulațiilor carosabile propuse conform planșei de reglementări urbanistice. În cazul imobilului cu nr. cadastral 125156, se admite o retragere față de aliniamentul de la pasajul supraterran peste CF de 5 metri, având în vedere retragerea aliniamentului suplimentară față de pasaj, în raport cu imobilele învecinate.**
- **Față de orice alt aliniament se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri, măsurată de la limita circulațiilor carosabile propuse conform planșei de reglementări urbanistice;**

Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1-2025, conform Tabelului 2.2.2. - *Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterrane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normală sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V

I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

**Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.**

**În plus față de retragerile menționate mai sus, se vor respecta limitele de siguranță și protecție impuse de infrastructura edilitară care determină retrageri suplimentare față de aliniament, dar care vor fi măsurate în raport cu poziția din teren a rețelelor respective, respectiv rețeaua electrică LEA 220 kv, 110 kV și 220 kV, conducta de transport gaze naturale Transgaz, colectoare menajere etc..**

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor privind aspectul exterior al construcțiilor din prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat față de limitele laterale de proprietate.

**Se va respecta o retragere față de limita laterală echivalentă cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei orientată către limita respectivă, dar nu mai puțin de 3 metri.**

**Se va respecta o retragere față de limita posterioară echivalentă cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei orientată către limita respectivă, dar nu mai puțin de 5 metri.**

**În situațiile în care parcela se învecinează cu o parcelă încadrată în zonele funcționale CM2a, se va respecta o retragere față de limita laterală echivalentă cu cel puțin 20 metri, iar spațiul dintre limita parcelei și construcție se va planta cu arbori înalți și vegetație deasă pentru a forma o perdea verde de protecție față de funcțiunile învecinate propuse.**

Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1-2025, conform Tabelului 2.2.2. - *Distanțe de siguranță*. **Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.**

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

**Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.**

**În plus față de retragerile menționate mai sus, se vor respecta limitele de siguranță și protecție impuse de infrastructura edilitară (rețea transport gaze naturale, linii electrice aeriene de transport, conducte de alimentare cu apă și de canalizare) care determină retrageri suplimentare față de aliniament, dar care vor fi măsurate în raport cu poziția din teren a rețelelor respective.**

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc..

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea lotului și cu respectarea reglementărilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor al prezentului regulament.

În toate cazurile în care prezența infrastructurii edilitare nu restricționează altfel, este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în situația în care suprafața parcelei o permite. Sunt admise construcțiile alipite între ele, cu condiția respectării condițiilor de siguranță la incendiu.

**Clădirile vor respecta între ele o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse, măsurată de la cota cea mai joasă a terenului de pe planul fațadei și până în dreptul celui mai înalt punct al fațadei respective, dar nu mai puțin de 3 metri.**

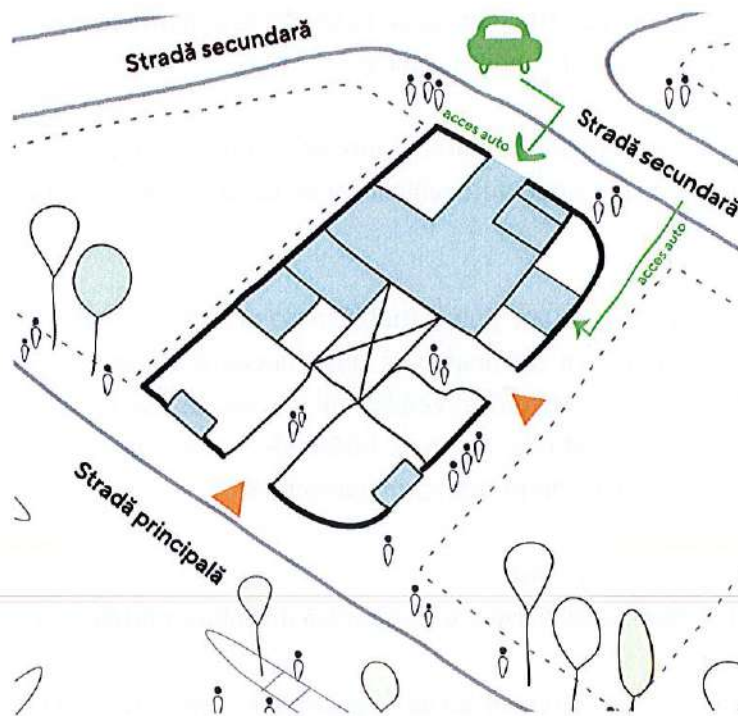
#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară;

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelor pe care se propune investiția.**

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație și în lipsa unor alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Asigurarea locurilor de parcare se va face astfel:

### **Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):**

- 1 loc de parcare/garare la 30mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

### **Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:**

- 1 loc de parcare/garare la 70mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

### **Pentru funcțiunile comerciale/producție/depozitare:**

- 1 loc de parcare/garare la 50mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

**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. (P118/1-2025 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Atic** = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului

planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Cornișă** = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Construcțiile se vor încadra într-o înălțime maximă de **12,00 metri, fără a se impune un regim maxim de înălțime**. Pentru **elementele de signaletică** (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de **20,00 metri**.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic/cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de **3,00 metri**. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora și cu obligativitatea respectării numărului de niveluri supraterane. Sunt interzise subsoluri cu o înălțime mai mare de 1 metru față de cota de călcare a străzii de unde se realizează accesul pe parcelă. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

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, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### 1. Pentru construcțiile diferite de cele de tip hală

#### Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi sau cele modificate ulterior se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o porțiune din clădire sau o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc. ;

- Construcțiile vor avea o acoperire realizată în sistem terasă circulabilă sau necirculabilă;

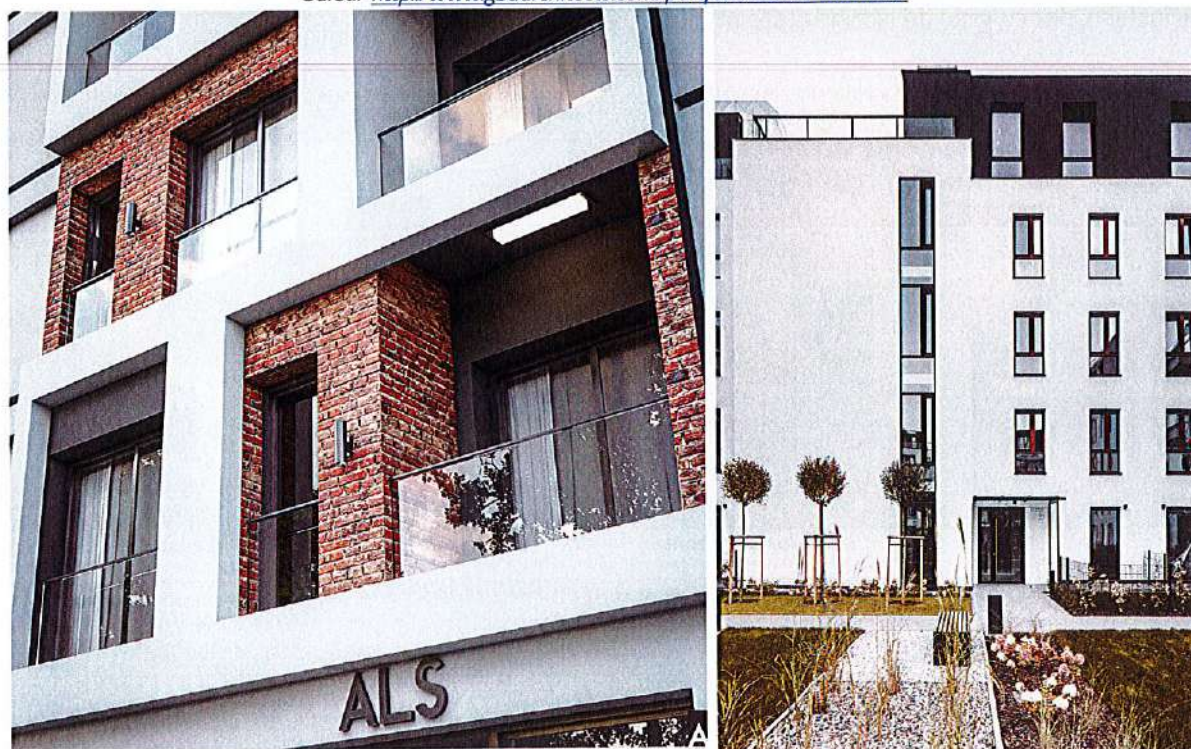
### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămidă aparentă etc.;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item//l-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadei) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architectes

- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta **REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIJA MARE**, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor **doar culorile prevăzute în Anexa 8**.

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 8, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate **nu vor depăși 15% din suprafața fațadei**.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.



Anexa 8 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

PLAN URBANISTIC ZONAL DRAGOȘ VODĂ (PIRITĂ), MUNICIPIUL BAIJA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 8 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi, peste 60 metri (de regulă dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- Numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



*Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil*

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi de categoria a III-a, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

### **Tâmplărie**

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului cu alte funcțiuni decât locuirea sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

**Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)**

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: [https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eceede1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eceede1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no)  
[https://www.climahorro.es/smartblog/754\\_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html](https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html)



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metalt, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

### Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;



*Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

### Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și alte activități/funcțiuni din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;

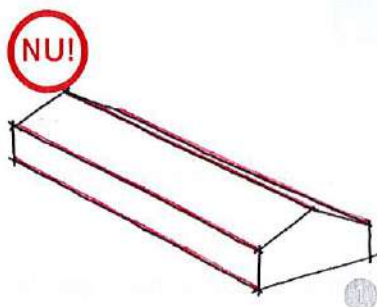


Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

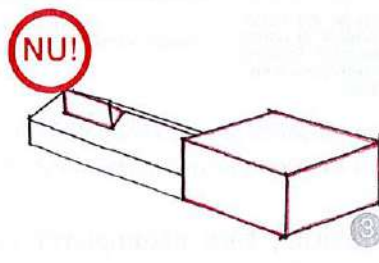
## 2. Pentru construcțiile de tip hală

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatica brandului firmei, cu condiția utilizării unor culori neutre sau care se integrează în peisajul natural și construit din care fac parte.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă necirculabilă. Este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică sau din lemn, specific acestui tip de funcțiune. Se va urmări ca panta șarpantei să fie una redusă (<15°), pentru încadrarea în peisajul arhitectural din vecinătate. Se vor evita acoperișurile cu pante inegale. Conformarea acoperișului va urmări să reducă masivitatea percepută a construcției.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Se vor evita volumetriile complexe. Volumetriile vor urmări să fie simple, fără geometrii complexe realizate gratuit. Se va evita alăturarea de volume construite doar pe principiul eficienței financiare și se va urmări realizarea unui ansamblu unitar.

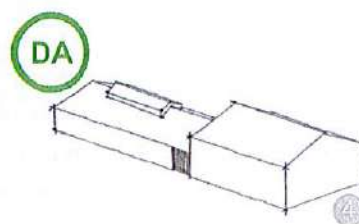
- Se recomandă ca raportul dintre lățime și lungime să fie cuprins între 1/1.5 și 1/3.
- Se vor căuta rezolvări ale volumetriilor care să evite realizarea unor fațade continue lungi prin introducerea unor ritmuri de schimbare a planului fațadei (decroșuri, articulări prin materiale, volume, cromatică etc.).
- Se vor evita extinderile care amplifică volumul construcției.
- Se va acorda o grijă în conceperea proporțiilor golurilor pentru ferestre și uși și pentru modul în care acestea sunt integrate în fațadele construcției.
- Dimensiunile ferestrelor și ușilor vor fi adaptate procesului tehnologic din punctul de vedere al sistemelor de evacuare a aerului viciat și a fumului în caz de incendiu, al iluminatului, al gabaritelor mașinilor și utilajelor, care trebuie să aibă acces în interiorul spațiilor.



**AȘA NU:** Construcția este foarte lungă, raportul dintre lățime și lungime este mai mic de 1/3.



**AȘA NU:** Volumetria este rezultată din alăturarea de forme geometrice diverse, alese pe criteriul eficienței financiare și al ușurinței în execuție.



**AȘA DA:** Volumetria este curată, cu forme care respectă principiile arhitecturale permissive, adaptând necesitățile funcționale unei volumetrii echilbrate, prin proiectare de arhitectură pertinentă.

Extras din Ghidul OAR „Ghid de arhitectură pentru construcțiile cu caracter industrial din mediul rural”, - Construcții industriale - producție și depozitare, 4.1. Reguli și principii generale- 4.1.1. Proporții în plan, 4.1.2. Volumetrie

- În cazul ferestrelor, se recomandă ca ramele să aibă o nuanță care să nu creeze o trecere brutală de la culoarea pereților exteriori la impresia vizuală a suprafeței de sticlă, ce poate fi definită ca o culoare gri-închis.
- Fundațiile și soclurile construcțiilor se vor trata și finisa cât mai simplu și discret, dar robust, pentru a face față utilizării intense.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor. Se recomandă închiderile exterioare din lemn (tratate) în culori cât mai apropiate de cele naturale, locale.



**ASA DA:** Soclu realizat din beton, cu finisaj aparent, protejat la partea superioară cu șorț de tablă. Trotuarul de protecție este realizat tot din beton aparent, cu finisaj perlat.



**ASA DA:** Materiale durabile și execuție responsabilă.

Extras din Ghidul OAR „Ghid de arhitectură pentru construcțiile cu caracter industrial din mediul rural”, - Construcții industriale - producție și depozitare, 4.2 Elemente de construcție - 4.2.2. Fațadele

- Se vor utiliza culori terne, fără strălucire, care estompează vizibilitatea construcțiilor specifice funcțiunii. Se va evita folosirea culorilor puternice, agresive. Acestea nu vor fi folosite nici măcar pentru elemente de accent.



**ASA NU:** Se va evita folosirea culorilor puternice, agresive, atât pentru suprafețele mari, cât și pentru elementele de accent (elemente de mascare, ancadramente).



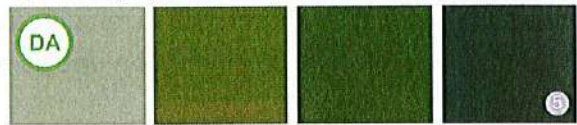
**ASA NU:** Culoare puternică, agresivă, care scoate în evidență volumul masiv al construcției industriale.



**ASA DA:** Culoare ternă, fără strălucire, care estompează vizibilitatea volumului masiv al construcției industriale.



**ASA DA:** Nuanțe de gri recomandate (RAL9006, RAL9007, RAL7037, RAL7031).



**ASA DA:** Nuanțe de verde recomandate (RAL 6021, RAL 6010, RAL 6002, RAL 6028).



**ASA DA:** Baljuri recomandate pentru finisarea suprafețelor de lemn: neutru, brad, stejar, nuc.

Extras din Ghidul OAR „Ghid de arhitectură pentru construcțiile cu caracter industrial din mediul rural”, - Construcții industriale - producție și depozitare, 4.1. Reguli și principii generale- 4.2.6. Culorile

- Materialele alese pentru acoperișuri vor respecta principiile eficienței și durabilității specifice construcțiilor cu caracter industrial, dar vor acorda atenție aspectului, respectând regulile referitoare la culorile alese prezentate mai sus.
- Se va acorda atenție sistemelor de captare a apelor meteorice de pe acoperiș. Materialele alese vor fi durabile, iar culorile vor fi similare celor alese pentru pereți și acoperiș, astfel încât să se evite orice contrast care ar putea atrage atenția în mod inutil asupra jgheaburilor și a burlanelor.

- Apele captate de pe suprafața acoperișului pot fi o sursă de apă pentru întreținerea spațiilor verzi, dacă sunt canalizate către o apă sau către un rezervor de apă. Nu vor fi eliberate pe teren direct din sistemul de captare decât dacă amenajarea terenului în jurul halei permite îndepărtarea rapidă a acestor ape față de clădiri și platforme.
- Luminatoarele se vor organiza cât mai grupat, spre coama acoperișului.
- Montarea sistemelor fotovoltaice, a panourilor solare sau a altor echipamente pe acoperiș se va face cu preocupare pentru imaginea percepută din spațiul public astfel încât ea să fie una ordonată, curată și în armonie cu silueta construcției. Se va urmări comasarea panourilor în suprafețe ordonate, rectangulare, chiar dacă nu se obțin astfel rezultate optime din punctul de vedere al raportului cost-beneficiu.

**În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

**Emiterea Autorizației de Construire va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public propus pentru circulații și spații verzi conform reglementărilor juridice și a zonificării funcționale propuse în prezentul PUZ.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare intervenție va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

**Liniiile electrice aeriene existente la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ.**

**Zona A3a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 110 kV și a culoarului de protecție LEA 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024, a restricțiilor impuse de **conducta de transport gaze naturale** conform aviz Transgaz nr 2106/12.09.2024, și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră și a alimentării cu apă** conform Aviz Vital SA nr Nr. 2017 /12.12.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

Până la momentul transformării liniilor electrice aeriene în LES sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.
- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a brașamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

De asemenea, până la devierea rețelelor de alimentare cu apă sau pentru canalizare existentă, se vor respecta zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă, reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3,00 m stânga/dreapta de ax, iar

pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție de 3,00 m stânga/dreapta de axul colectorului și 5,00 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare.

**Nu este propusă relocarea conductei de transport gaze naturale**, prin urmare se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, care impune următoarele distanțe minime pe orizontală între conductele de transport gaze, respectiv SRM și diferite obiective:

- 20m - locuințe, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își va desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E;
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 20m - organizări de șantier, față de orice alte zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
- 20m - spații de joacă, recreere, amenajări sportive și de agrement;
- 20m - stații de epurare, gospodărie apă;
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50m - depozite de gunoarie, depozite de dejecții animaliere;
- 30m - depozite de GPL, carburanți, benzinării;
- 6m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
- 6 m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6m - platforme betonate, alei, împrejurimi - din marginea acestora
- 6m - drumuri de incintă private, alei pietonale (din marginea/ampriza acestora);
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau telecomunicații);
- 6m - camine de vizitare;

Paralelism cu drumuri:

- 22m - drumuri naționale (europene, principale, secundare)
- 20m - drumuri de interes județean;
- 18m - drumuri de interes local (comunale, vicinale, străzi - din ax);
- 6m - drumuri de utilitate publică;

paralelism cu căi ferate:

- 50 m - cu ecartament normal;
- 30m- înguste, industriale, de garaj;
- cimitire, elesteie, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis etc.) - condiționate de măsuri suplimentare;

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere conectate la reaua de canalizare pluvială.

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Terasele construcțiilor de tip hală, în situația în care nu vor fi dotate cu sisteme de producere a energiei electrice, să fie amenajate ca terase verzi.

Se impune respectarea unor **suprafețe de spațiu verde la sol echivalente cu cel puțin 20% din suprafața fiecărei parcele. Minimum 10% din suprafața parcelei se va realiza pe teren natural** (considerat teren cu un strat de sol de minimum 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de 10% se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2 m și minim 1,80 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente. Acestea vor fi permeabile sau semi-permeabile, cu un soclu opac cuprins între 0,60 metri și 1,5 metri), completat în partea superioară de o suprafață permeabilă, formată din șipci metalice sau din lemn, metal, împletitură din plasă, fier forjat, însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, beton cu ochiuri de vedere etc., cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei. Împrejmuirile se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști și arbori pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și vor fi opace.

Conform aviz Transgaz SA nr 2106/12.09.2024, în zona conductelor de transport gaze (6m stânga - dreapta față de conducte), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară (lemn, plasa sau panouri de sârmă), fiind excluse gardurile din beton, cărămida sau cu soclu din beton sau cărămidă. Fundațiile stâlpilor de susținere ai împrejmuirii se vor amplasa la distanță minimă de 1,5m față de conductele de transport gaze.

Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 50%**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**Coefficient de utilizare a terenului raportat volumetric** - raportul dintre suprafața proiecției construcției și înălțimea acesteia. În cazul construcțiilor compuse din volumetrii complexe, se va determina volumul părților care o compun, nu al anvelopantei generale a construcției -  $CUT\ volumetric = mc\ AC / mp\ teren$

**CUT volumetric maxim = 6 mc/ mp. teren.**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

**Excepții de calcul ai 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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.

**A5a - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare și parcuri de activități**

---

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni logistice, depozitare și manipulare de mărfuri;
- Activități manufacturiere care nu utilizează terenul liber de pe parcelă vizibil din domeniul public;
- Servicii aferente activităților de transport carosabil sau feroviar;
- Autobaze pentru operatorii de transport;
- Stații de întreținere și reparații auto sau feroviare;
- Stații pentru vânzare de carburanți
- Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Unități de producție de mici sau mari dimensiuni, cu condiția ca acestea să nu fie poluante sau să prezinte risc tehnologic pentru zona de locuințe;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc, cu condiția ca acestea să nu fie funcțiunea principală a parcelei, adică să nu se reprezinte mai mult de 50% din suprafața construită desfășurată din cadrul lotului;
- Activități comerciale de tip showroom sau spații de prezentare, cu condiția ca acestea să se constituie ca activitate secundară, subordonată celei de producție sau depozitare din cadrul imobilului.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Locuințe individuale, colective sau semi-colective;**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
  - b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
  - c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
  - d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru branșarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:**

- **Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)**

- **Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;**
- **Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;**

**Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se consideră edificabile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- are o suprafață minimă de **5000 mp**;
- cel puțin una dintre dimensiunile lotului are o deschidere de minim **50,00 ml**.

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

În cazul loturilor care nu au acces direct la o circulație carosabilă publică, dar se învecinează direct cu zona V9 (propusă ca domeniu public), se va realiza un acces cu lățimea de 8,5 metri compus din 7 metri carosabil cu dublu sens și 1,5 metri pietonal pe o singură latură, care să facă legătura între circulația publică tangență zonei V9 și imobilul în cauză.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

- Față de aliniamentul dinspre zona V9 se va respecta o retragere de minimum **5,00 metri**.

- Față de orice alt aliniament se va respecta o retragere de minimum **10,00 metri**.

Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1-2025, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

**Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.**

**Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, amenajări peisagistice etc.;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în

amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor privind aspectul exterior al construcțiilor din prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Clădirile publice se vor amplasa retras față de limitele laterale de proprietate.

**Se va respecta o retragere laterală** echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 6 metri.**

**Se va respecta o retragere posterioară** echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 6 metri.**

Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1-2025, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normală sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

**Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.**

**Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.**

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc..

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea lotului și cu respectarea reglementărilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor al prezentului regulament.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în situația în care suprafața parcelei o permite. Sunt admise construcțiile alipite între ele, cu condiția respectării condițiilor de siguranță la incendiu.

**Clădirile vor respecta între ele o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse**, măsurată de la cota cea mai joasă a terenului de pe planul fațadei și până în dreptul celui mai înalt punct al fațadei respective, dar nu mai puțin de 3 metri.

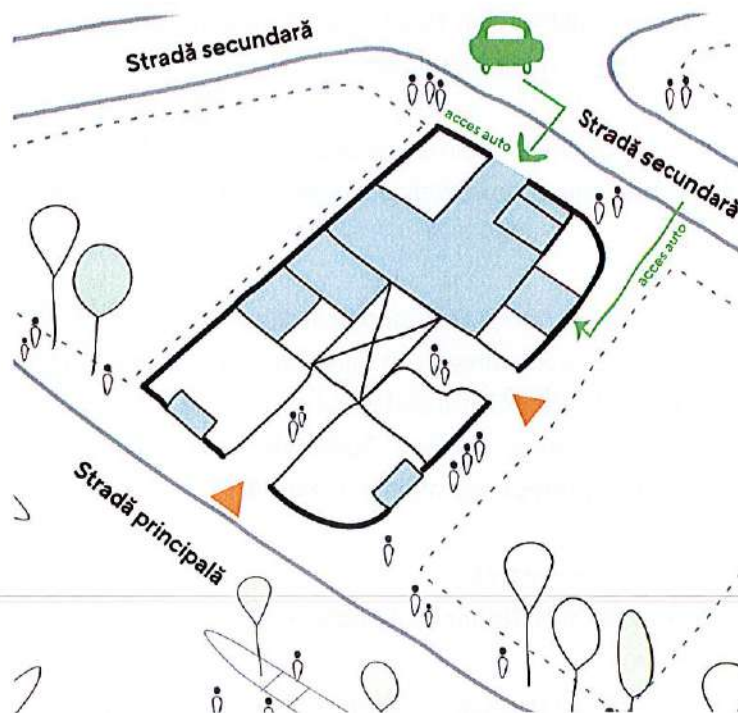
#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară;

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelelor pe care se propune investiția.**

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație și în lipsa unor alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Asigurarea locurilor de parcare se va face astfel:

### **Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:**

- 1 loc de parcare/garare la 70mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

### **Pentru funcțiunile comerciale/producție/depozitare:**

- 1 loc de parcare/garare la 50mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

**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. (P118/1-2025 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Atic** = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

*Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.*

Construcțiile se vor încadra într-o înălțime maximă de **12,00 metri, fără a se impune un regim maxim de înălțime**. Pentru **elementele de signaletică** (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de **20,00 metri**.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic/cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de **3,00 metri**. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora și cu obligativitatea respectării numărului de niveluri supraterane. Sunt interzise subsoluri cu o înălțime mai mare de 1 metru față de cota de călcare a străzii de unde se realizează accesul pe parcelă. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### 1. Pentru construcțiile diferite de cele de tip hală

#### Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi sau cele modificate ulterior se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o porțiune din clădire sau o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc. ;
- Construcțiile vor avea o acoperire realizată în sistem terasă circulabilă sau necirculabilă;

#### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașișele arhitecturale;

- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcajilor la nivel de imagine percepută.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;

- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi, peste 60 metri (de regulă dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- Numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



*Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil*

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi de categoria a III-a, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

### **Tâmplărie**

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului cu alte funcțiuni decât locuirea sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

### **Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)**

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată*

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metale, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

### Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;



Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

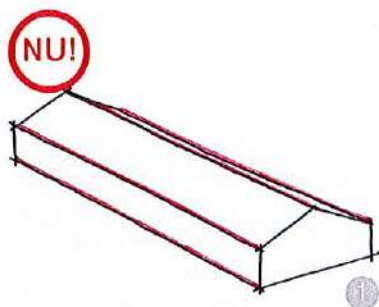
### Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

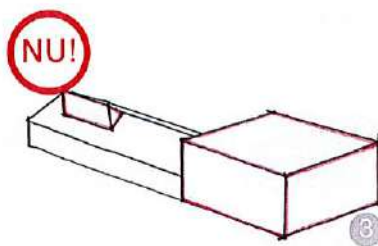
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și alte activități/funcțiuni din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;

## 2. Pentru construcțiile de tip hală

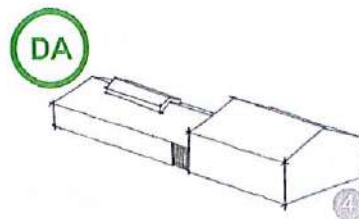
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatică brandului firmei, cu condiția utilizării unor culori neutre sau care se integrează în peisajul natural și construit din care fac parte.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă necirculabilă. Este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică sau din lemn, specific acestui tip de funcțiune. Se va urmări ca panta șarpantei să fie una redusă ( $<15^\circ$ ), pentru încadrarea în peisajul arhitectural din vecinătate. Se vor evita acoperișurile cu pante inegale. Conformarea acoperișului va urmări să reducă masivitatea percepută a construcției.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Se vor evita volumetriile complexe. Volumetriile vor urmări să fie simple, fără geometrii complexe realizate gratuit. Se va evita alăturarea de volume construite doar pe principiul eficienței financiare și se va urmări realizarea unui ansamblu unitar.
- Se recomandă ca raportul dintre lățime și lungime să fie cuprins între 1/1.5 și 1/3.
- Se vor căuta rezolvări ale volumetriilor care să evite realizarea unor fațade continue lungi prin introducerea unor ritmuri de schimbare a planului fațadei (decoșuri, articulări prin materiale, volume, cromatică etc.).
- Se vor evita extinderile care amplifică volumul construcției.
- Se va acorda o grijă în conceperea proporțiilor golurilor pentru ferestre și uși și pentru modul în care acestea sunt integrate în fațadele construcției.
- Dimensiunile ferestrelor și ușilor vor fi adaptate procesului tehnologic din punctul de vedere al sistemelor de evacuare a aerului viciat și a fumului în caz de incendiu, al iluminatului, al gabaritelor mașinilor și utilajelor, care trebuie să aibă acces în interiorul spațiilor.



**AȘA NU:** Construcția este foarte lungă, raportul dintre lățime și lungime este mai mic de 1/3.



**AȘA NU:** Volumetria este rezultată din alăturarea de forme geometrice diverse, alese pe criteriul eficienței financiare și al ușurinței în execuție.



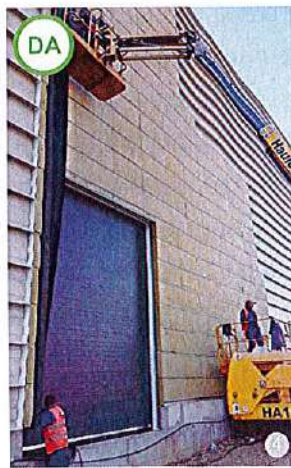
**AȘA DA:** Volumetria este curată, cu forme care respectă principiile arhitecturale permissive, adaptând necesitățile funcționale unei volumetrii echilibrate, prin proiectare de arhitectură pertinentă.

*Extras din Ghidul OAR „Ghid de arhitectură pentru construcțiile cu caracter industrial din mediul rural”*

- În cazul ferestrelor, se recomandă ca ramele să aibă o nuanță care să nu creeze o trecere brutală de la culoarea pereților exteriori la impresia vizuală a suprafeței de sticlă, ce poate fi definită ca o culoare gri-închis.
- Fundațiile și soclurile construcțiilor se vor trata și finisa cât mai simplu și discret, dar robust, pentru a face față utilizării intense.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor. Se recomandă închiderile exterioare din lemn (tratat) în culori cât mai apropiate de cele naturale, locale.



**AȘA DA:** Soclu realizat din beton, cu finisaj aparent, protejat la partea superioară cu șorț de tablă. Trotuarul de protecție este realizat tot din beton aparent, cu finisaj periat.



**AȘA DA:** Materiale durabile și execuție responsabilă.

*Extras din Ghidul OAR „Ghid de arhitectură pentru construcțiile cu caracter industrial din mediul rural”*

- Se vor utiliza culori terne, fără strălucire, care estompează vizibilitatea construcțiilor specifice funcțiunii. Se va evita folosirea culorilor puternice, agresive. Acestea nu vor fi folosite nici măcar pentru elemente de accent.



**AȘA NU:** Se va evita folosirea culorilor puternice, agresive, atât pentru suprafețele mari, cât și pentru elementele de accent (elemente de mascare, ancadramente).



**AȘA NU:** Culoare puternică, agresivă, care scoate în evidență volumul masiv al construcției industriale.



**AȘA DA:** Culoare ternă, fără strălucire, care estompează vizibilitatea volumului masiv al construcției industriale.



**AȘA DA:** Nuanțe de gri recomandate (RAL9006, RAL9007, RAL7037, RAL7031).



**AȘA DA:** Nuanțe de verde recomandate (RAL 6021, RAL 6010, RAL 6002, RAL 6028).



**AȘA DA:** Bațuri recomandate pentru finisarea suprafețelor de lemn: neutru, brad, stejar, nuc.

*Extras din Ghidul OAR „Ghid de arhitectură pentru construcțiile cu caracter industrial din mediul rural”*

- Materialele alese pentru acoperișuri vor respecta principiile eficienței și durabilității specifice construcțiilor cu caracter industrial, dar vor acorda atenție aspectului, respectând regulile referitoare la culorile alese prezentate mai sus.
- Se va acorda atenție sistemelor de captare a apelor meteorice de pe acoperiș. Materialele alese vor fi durabile, iar culorile vor fi similare celor alese pentru pereți și acoperiș, astfel încât să se evite orice contrast care ar putea atrage atenția în mod inutil asupra jgheburilor și a burlanelor.
- Apele captate de pe suprafața acoperișului pot fi o sursă de apă pentru întreținerea spațiilor verzi, dacă sunt canalizate către o apă sau către un rezervor de apă. Nu vor fi eliberate pe teren direct din sistemul de captare decât dacă amenajarea terenului în jurul halei permite îndepărtarea rapidă a acestor ape față de clădiri și platforme.
- Luminatoarele se vor organiza cât mai grupat, spre coama acoperișului.
- Montarea sistemelor fotovoltaice, a panourilor solare sau a altor echipamente pe acoperiș se va face cu preocupare pentru imaginea percepută din spațiul public astfel încât ea să fie una ordonată, curată și în armonie cu silueta construcției. Se va urmări comasarea panourilor în suprafețe ordonate, rectangulare, chiar dacă nu se obțin astfel rezultate optime din punctul de vedere al raportului cost-beneficiu.

**În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.**

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

**Emiterea Autorizației de Construire va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:**

- **Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)**
- **Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;**
- **Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public propus pentru circulații și spații verzi conform reglementărilor juridice și a zonificării funcționale propuse în prezentul PUZ.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare intervenție va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploaie puternice).

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere conectate la reaua de canalizare pluvială.

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Terassele construcțiilor de tip hală, în situația în care nu vor fi dotate cu sisteme de producere a energiei electrice, să fie amenajate ca terase verzi.

Se impune respectarea unor **suprafețe de spațiu verde la sol echivalente cu cel puțin 15% din suprafața fiecărei parcele. Minimum 5% din suprafața parcelei se va realiza pe teren natural** (considerat teren cu un strat de sol de minimum 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de 10% se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2 m și minim 1,80 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente. Acestea vor fi permeabile sau semi-permeabile, cu un soclu opac cuprins între 0,60 metri și 1,5 metri), completat în partea superioară de o suprafață permeabilă, formată din șipci metalice sau din lemn, metal, împletitură din plasă, fier forjat, însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, beton cu ochiuri de vedere etc., cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei. Împrejmuirile se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști și arbori pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și vor fi opace.

Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat, poliplan etc.).

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 60%**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**Coeficient de utilizare a terenului raportat volumetric** - raportul dintre suprafața proiecției construcției și înălțimea acesteia. În cazul construcțiilor compuse din volumetrii complexe, se va determina volumul părților care o compun, nu al anvelopantei generale a construcției -  $CUT\ volumetric = mc\ AC / mp\ teren$

**CUT volumetric maxim = 7,2 mc/ mp. teren.**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

#### **Excepții de calcul ai 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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.*

## **A6 - Subzona ansamblurilor de birouri înalte și zonelor mixte de servicii și comerț, aferente marilor artere de circulație**

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club, sală de evenimente);
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Instituții publice și servicii din sfera administrației publice;
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Puncte multimodale de transport, inclusiv servicii aferente transporturilor;
- Stații de alimentare cu carburanți pentru autovehicule;
- Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp, cu condiția realizării PUD și a unui studiu de circulații în care să se analizeze posibilitățile de asigurare a capacităților de trafic pe arterele carosabile din zonă;
- Locuințe colective cu condiția ca cel puțin la nivelul parter al blocurilor care se constituie ca prim front construit la Bulevardul București să fie localizate exclusiv funcțiuni destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică ș.a.), nu locuire.
- Sunt admise locuințe de serviciu și locuințe temporare, cu condiția ca acestea să nu depășească o pondere a suprafeței construite mai mare de 15% din suprafața construită desfășurată a lotului, să fie localizate la etajele superioare ale construcției și să nu fie transformate în locuințe permanente.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Sunt interzise funcțiunile de depozitare la Bulevardul București;
- 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 apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după avizarea de către CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.**

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru branșarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:**

- **Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)**
- **Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;**
- **Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;**

## ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră edificabile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- are o suprafață **minimă de 2000 mp;**
- dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de **minim 35,00 ml.**

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

- **Față de aliniamentele de la străzile de categoria a II-a** (bd. București, bd. De Vest) se va respecta o retragere de minimum **10,00 metri, măsuțați de la limita propusă a celor două artere;**
- **Față de celelalte aliniamente se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri;**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor privind aspectul exterior al construcțiilor din prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Construcțiile se vor realiza retras față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

**Se va respecta o retragere laterală** echivalentă cu cel puțin **1/3 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri.**

**Se va respecta o retragere posterioară** echivalentă cu cel puțin **1/3 din înălțimea la cornișă/atic** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri.**

În cazul în care la momentul inițierii unei documentații de urbanism/construire cu destinația propusă de locuire, iar pe parcela adiacentă există deja edificate una sau mai multe construcții destinate unor funcțiuni permise altele decât locuirea, inițiatorul documentației are obligația de a asigura în

spațiul definit de retragerea minimă obligatorie și o zonă verde de protecție (plantații medii și înalte ) / perdele de protecție în vederea obținerii unei zone tampon între cele două;

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc..

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea lotului și cu respectarea reglementărilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor al prezentului regulament.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în situația în care suprafața parcelei o permite. **Clădirile vor respecta între ele o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse**, măsurată de la cota cea mai joasă a terenului de pe planul fațadei și până în dreptul celui mai înalt punct al fațadei respective, dar nu mai puțin de 5 metri.

În cazul parcelelor în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.

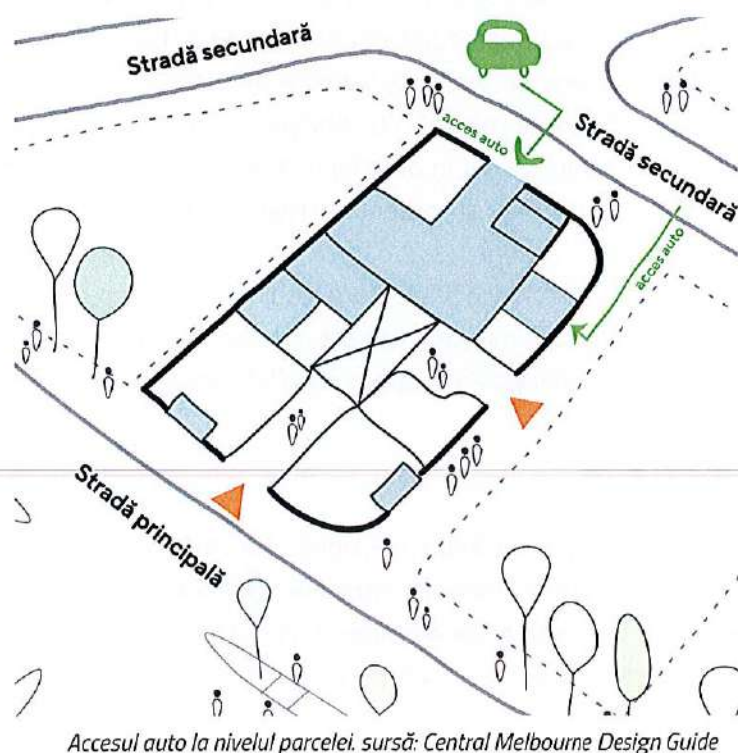
#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelatele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară;

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelelor pe care se propune investiția.**

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație și în lipsa unor alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Asigurarea locurilor de parcare se va face astfel:

### **Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):**

- 1 loc de parcare/garare la 30mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

### **Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare/sport-agrement/turism:**

- 1 loc de parcare/garare la 70mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

### **Pentru funcțiunile comerciale:**

- 1 loc de parcare/garare la 50mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

**Aliniere** = retragerea fixă impusă față de aliniament, care determină poziția frontului construit/propus în raport cu aliniamentul

**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. (P118/1-2025 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

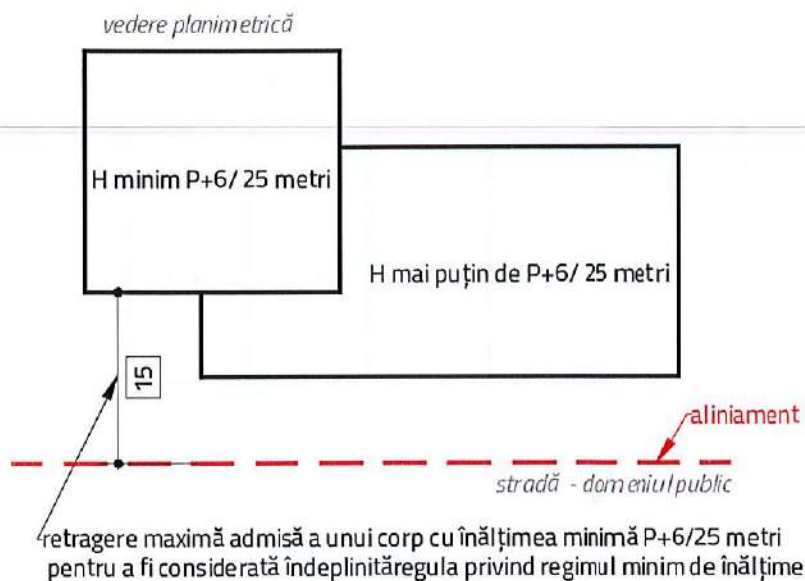
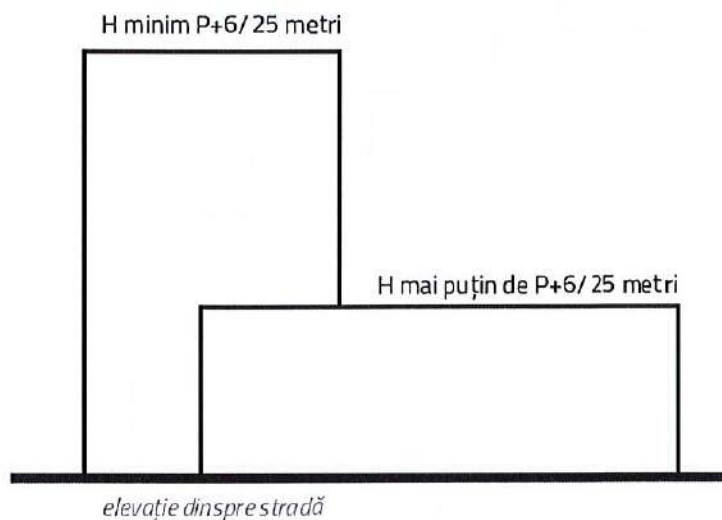
**Atic** = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

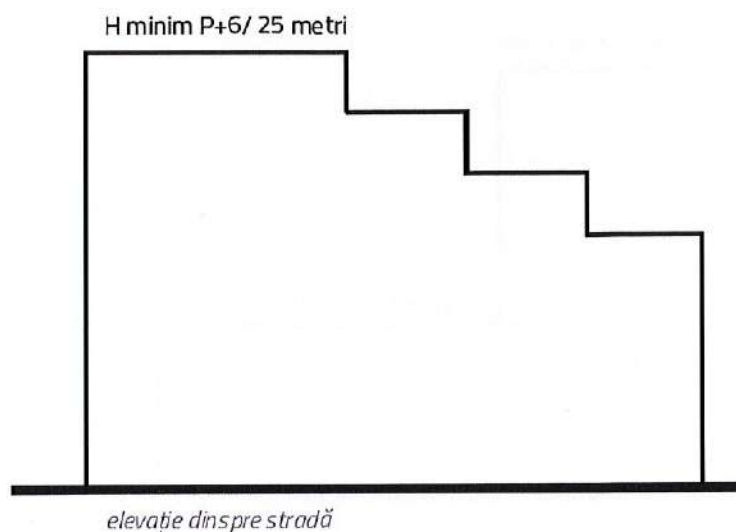
**Cornișă** = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **40,00 metri**. Nu se impune respectarea unui regim maxim de înălțime, adică număr maxim de niveluri de construcție, aceasta urmând să fie rezultatul cumulativ al constrângerilor POT, CUT și al înălțimii maxime.

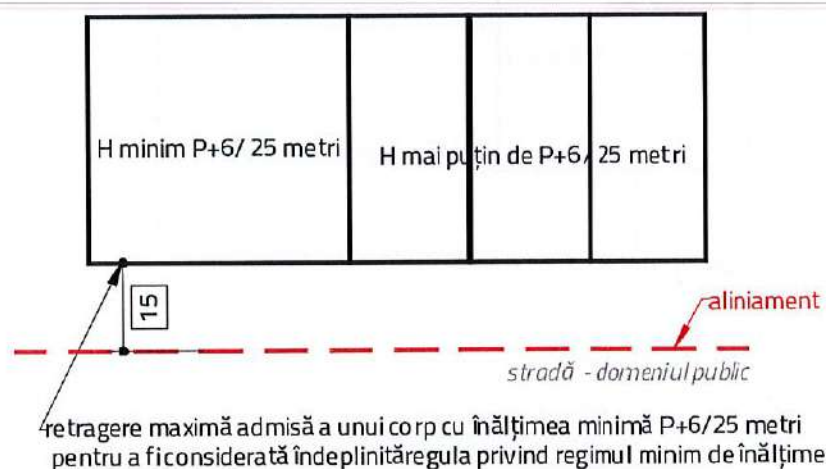
În cazul loturilor cu deschidere la bulevardul București și cele aflate pe o adâncime de maxim 50 metri de la limita aliniamentului de la bulevardul București se impune respectarea unei **înălțimi minime de 25 metri mășurați la cornișă sau atic sau a unui regim minim P+6**. În vederea respectării condiției minim de înălțime, se vor respecta următoarele:

- toate construcțiile de pe lot trebuie să respecte condiția de regim minim de înălțime de 25 metri mășurați la cornișă sau atic sau a unui regim minim P+6;
- În cazul primului rând de construcții de la bulevardul București:
  - înălțime minimă P+6 (sau echivalentul unei înălțimi de 25 metri) trebuie să se regăsească în cel puțin un plan al fațadei dinspre bd. București amplasat la nu mai mult de 15 metri mășurați dinspre aliniament (limita de proprietatea dinspre domeniul public) către interiorul lotului. Prin urmare, se acceptă situațiile în care construcțiile pot avea în alte puncte ale fațadei (către aliniament sau în plan retras față de aliniament) și alt regim de înălțime, mai mic de P+6/25 metri, cu condiția ca cel puțin într-un plan al fațadei dinspre bulevardul București să se realizeze înălțimea minimă de 25 metri sau un regim minim de înălțime P+6.





vedere planimetrică



*Situații de mobilare în vederea respectării regimului minim P+6/25 metri - soluțiile au fost ilustrate cu titlu exemplificativ, fără a limita posibilitățile de mobilare la cele două variante.*

- În cazul construcțiilor supuse regimului de înălțime minim, care nu se află în primul front construit de la bulevardul București:
  - înălțime minimă P+6 (sau echivalentul unei înălțimi de 25 metri) trebuie să se regăsească în cel puțin un plan al unei fațade.

În cazul stațiilor de alimentare cu carburanți nu se impune o înălțime minimă.

În cazul parcelelor din UTR A6 în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii. Pentru **elementele de signalitică** (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de **20 metri**.

Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora și cu obligativitatea respectării numărului de niveluri supraterane. Sunt interzise subsoluri cu o înălțime mai mare de 1 metru față de cota de călcare a străzii de unde se realizează accesul pe parcelă. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi sau cele modificate ulterior se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o porțiune din clădire sau o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc. ;
- Construcțiile vor avea o acoperire realizată în sistem terasă;

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămida aparentă etc.;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadelor) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architects

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIJA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor **doar culorile prevăzute în Anexa 7**, tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază.
- Este permisă utilizarea și **a altor culori saturate, conform Anexei 7**, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate **nu vor depăși 15% din suprafața fațadei**.
- **Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal** la finisarea fațadelor.
- **Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise**.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi, peste 60 metri (de regulă dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- Numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se

recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori

- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



*Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil*

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi de categoria a III-a, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

### **Tâmplărie**

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosure (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului cu alte funcțiuni decât locuirea sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

#### **Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)**

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn*

sursă: [https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58e58ceade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58e58ceade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no)  
[https://www.climahorro.es/smartblog/754\\_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html](https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html)



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată*

*sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>*

- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

#### **Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor**

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;



*Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

#### **Signalistică și elemente publicitare**

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

**În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Emiterea Autorizației de Construire va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră pe terenurile aferente investiției sau adiacent terenurilor pe care se realizează investițiile, după caz, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public propus pentru circulații și spații verzi conform reglementărilor juridice și a zonificării funcționale propuse în prezentul PUZ.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare intervenție va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzilor nou propuse, conform profilelor caracteristice reprezentate în planșa de reglementări urbanistice, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere conectate la reaua de canalizare pluvială.

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața parcelei**. Minim 10% din suprafața parcelei se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de 5% din suprafața parcelei se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor, cu excepția limitelor către calea ferată care se vor împrejmuia din condiții de siguranță. Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

Către bulevardul București nu se vor realiza împrejmuiri ale construcțiilor de birouri sau a celor comerciale pentru a facilita fluxurile de oameni.

Împrejmuirile către limitele laterale și posterioare, între proprietăți adiacente, nu sunt obligatorii. În condiția realizării acestora ele se vor realiza obligatoriu din materiale durabile, cu înălțimea cuprinsă între 1,5 metri și 2,5 metri, în funcție de funcțiunile de pe parcelele învecinate.

Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.). Cu toate acestea, se recomandă organizarea spațiului ca un "open space" comun tuturor construcțiilor din cadrul insulei determinată de circulațiile carosabile, pentru a spori prezența spațiilor publice pietonale, în special în cazul funcțiunilor de birouri și servicii.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- În cazul unor construcții cu **regim de înălțime mai mic sau egal de P+6E**, se va respecta un **POT maxim de 60%**.
- În cazul unor construcții cu **regim de înălțime mai mare de 25,00 m (P+6E)**, se va respecta un **POT maxim de 50%**.

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$ , iar  $CUT\ volumetric = mc\ AC / mp\ teren$

- În cazul în care o construcție va fi edificată având un regim parter, sau predominant parter (regimul parter ocupă mai mult de 70% din suprafața construită) și cu o înălțime a acestuia mai mare de 5,00 metri, atunci se va aplica un CUT volumetric.
- În cazul în care o construcție va fi edificată având cel puțin două niveluri mai înalte de 4,5 metri fiecare, atunci se va aplica un CUT volumetric.
- În cazul loturilor la care se aplică **CUT volumetric, se va respecta un CUT maxim = 12 mc/mp teren.**
- În cazul loturilor la care se aplică un **CUT planimetric se va respecta un CUT maxim = 3,6 mp. ADC./ mp. teren.**
- În situația în care pe o parcelă sunt construcții pentru care se aplică atât CUT planimetric, cât și volumetric, conform condițiilor de mai sus, atunci se va face o raportare dublă pentru toate construcțiile, exprimate atât volumetric, cât și planimetric și se va verifica încadrarea în valorile maxime exprimate atât planimetric, cât și volumetric.

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

#### **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.*

## V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate publice

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală: parcuri, grădini publice, scuaruri;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;
- Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă;
- Amenajări peisagistice și spații de joacă, mobilier urban;
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Traversări ale cursurilor de apă și infrastructura de acces la apă - pasarele, poduri, podețe, pontoane;
- Circulații pietonale ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Construcțiile/instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Lucrări de protejare a malului, lucrări de modelare a terenului numai prin intermediul unor proiecte tehnice de sistematizare avizate conform legii;
- Toalete publice în spații special amenajate;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Se admite realizarea de pavilioane de max. 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare a parcului;
- Construcții cu caracter social cu condiția obținerii tuturor avizelor relevante emise de organisme competente precum Direcția de Sănătate Publică, Sistemul de Gospodărire a Apelor, Agenția pentru Protecția Mediului și altele;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

Întrucât terenurile care se află în UTR V1a se constituie ca obiective de utilitate publică și sunt propuse ca parte din domeniul public, toate limitele de proprietate se constituie ca aliniamente și vor fi tratate ca atare. Este permisă construirea exclusiv în regim izolat.

Se impune respectarea unei retrageri de minimum 15 metri a oricăror construcții față de limita cadastrală a Râului Săsar. Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele inundabile din cadrul V1a. Excepție fac platformele plutitoare/pontoanele propuse pentru acces la luciul de apă.

Față de celelalte limite care se constituie ca aliniamente nu se impun retrageri specifice, însă se vor avea în vedere condiții de coexistență cu eventualele rețele edilitare, structuri de rezistență sau alte obiective care impun restricții constructive.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul tuturor clădirilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul în zona V1a este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.). În mod excepțional, se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

Se va asigura accesul publicului la luciul de apă, în condiții de siguranță conform normelor actuale. În acest sens, se vor realiza pontoane, scări, gradene și alte elemente construite care să faciliteze organizarea unor zone de recreere în relație cu Râul Săsar.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

Aleile din parc vor fi amenajate astfel încât să nu îngreuneze circulația persoanelor cu mobilitate redusă. Astfel, nu se recomandă realizarea aleilor principale din dale sau alte materiale ce nu crează suprafețe netede.

Parcajele publice vor fi amplasate în proximitatea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

Este propusă realizarea cel puțin a unei pasarele pietonale peste Râul Săsar, locația acesteia urmând a fi stabilită în urma unui proiect de amenajare/design a malurilor și zonei verzi.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, de-a lungul circulațiilor publice sau în parcuri amenajate. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5,00 metri la cornișă/atic**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de domeniul public.
- Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrila etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. În cazul prezenței liniilor electrice aeriene prezente pe sit acestea vor fi deviate sau îngropate în subteran.

Toate pavilioanele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

**Zona V1a** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 110 kV și a LEA 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelilor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

Până la momentul transformării liniilor electrice aeriene în LES sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.

- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a brașamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

**Liniile electrice aeriene existente la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.**

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare;

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 (trei) arbori.

Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

Înspre calea ferată se vor realiza plantații dense de arbori și arbuști cu rolul de a preveni circulația persoanelor în proximitatea infrastructurii feroviare.

**SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 10%**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**CUT maxim = 0,1 mp adc/mp teren.**

**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.

### V3 - Spații verzi pentru agrement

---

În zona lazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vede planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. Perimetrul iazului de decantare se suprapune parțial și peste perimetrul „PUZ - Complex de locuințe și funcțiuni complementare Atrium”, aprobat cu HCL nr 485/2022, zonă peste care prezentul Regulament nu se aplică.

**În vederea obținerii autorizației de construire** pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC. Tipul încercărilor ce se vor efectua: pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu. Limita parcela în interiorul căreia se vor efectua obligatoriu câte două probe (din același loc, cota -0.05 m și -0.30 m). **Pentru fiecare parcelă, se vor întocmi aceste teste. Rezultatele se vor compara cu cele din rapoartele anterioare. În cazul în care valorile se schimbă semnificativ, se va anunța Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș.**

**Ulterior obținerii autorizației de construire** la momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să excaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va excava ulterior. Pătura de sol vegetal se va folosi ulterior la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate. **Este interzisă eliminarea ca deșeu a acestui tip de sol (pătura vegetală).**

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru bransarea directă la rețelele de utilități.**

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Funcțiuni sportive: terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness), etc.
- Funcțiuni de loisir: sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Chioșcuri de mici dimensiuni (max. 50 mp) destinate alimentației publice;

- Mobilier urban;
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Amenajări de umbrare, foișoare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Construcțiile/instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Lucrări de protejare a malului, lucrări de modelare a terenului numai prin intermediul unor proiecte tehnice de sistematizare avizate conform legii;
- Toalete publice în spații special amenajate;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**În zona lazului de decantare Meda din interiorul limitei zonei de exploatare (a se vede planșa de reglementări urbanistice propuse), care se suprapune peste conturul zonei de studiu PUZ se instituie o zonă de interdicție temporară de construire până la momentul demonstrării îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu. În vederea obținerii autorizației de construire pentru imobilele situate în cadrul perimetrului de interdicție temporară de construire până la momentul îndeplinirii condițiilor de monitorizare a calității factorilor de mediu conform normelor de sănătate publică și de mediu proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizație de construire) este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC.**

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru branșarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele**

edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Liniile electrice aeriene existente în în zonele V3 la momentul aprobării prezentei documentații, vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA..

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră edificabile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- suprafață minimă de **1000 mp**;
- front la stradă de minim **30,00 ml**;
- Nu se condiționează forma parcelei;

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

Singurele aliniamente determinate de zona V3 sunt limitele comune cu zona L5a. **Față de aliniamentele dinspre zona L5a** se va respecta o retragere de minimum **10,00 metri exclusiv pentru construcțiile care nu sunt din categoria celor tehnico-edilitare** (posturi trafo, relee etc.). În cazul construcțiilor edilitare se impune o retragere față de aliniament de minimum 5,00 metri.

**În plus față de retragerile menționate mai sus, se vor respecta limitele de siguranță și protecție impuse de infrastructura LEA care determină retrageri suplimentare față de aliniament, dar care vor fi măsurate în raport cu poziția din teren a rețelelor respective.**

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Construcțiile vor respecta o retragere de minimum **5,00 metri** față de limitele laterale și posterioare. Toate fațadele vor fi tratate ca fațade principale. Amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare se va face cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

**În plus față de retragerile menționate mai sus, se vor respecta limitele de siguranță și protecție impuse de infrastructura LEA care determină retrageri suplimentare față de aliniament, dar care vor fi măsurate în raport cu poziția din teren a rețelelor respective.**

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul tuturor clădirilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul în zona V3 este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.). În mod excepțional, se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelelor pe care se propune investiția.**

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

Aleile din parc vor fi amenajate astfel încât să nu îngreuneze circulația persoanelor cu mobilitate redusă. Astfel, nu se recomandă realizarea aleilor principale din dale sau alte materiale ce nu crează suprafețe netede.

Parcajele publice vor fi amplasate în proximitatea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcarilor special amenajate, de-a lungul circulațiilor publice sau în parcări amenajate. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice. Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare din Municipiul Baia Mare sau conform RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. În cazul construcțiilor destinate agrementului, operate privat, se vor asigura locurile de parcare necesare funcțiunilor specifice prin concesionarea/închirierea sau asigurarea locurilor de parcare conexe în maximum 500 m de la terenul propus spre edificare.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5,00 metri la cornișă/atic**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de domeniul public.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea gurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrilă etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. În cazul prezenței liniilor electrice aeriene prezente pe sit acestea vor fi deviate sau îngropate în subteran.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

**Zona V3** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 20 kV, LEA 110 kV și a LEA 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024. Edificarea construcțiilor se va putea realiza respectând restricțiile

impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

Până la momentul transformării liniilor electrice aeriene în LES sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.
- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a branșamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

**Liniile electrice aeriene existente la momentul aprobării prezentei documentații vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ. Până la momentul mutării liniilor aeriene în subteran se instituie zonă non-aedificandi de-a lungul culoarelor de funcționare LEA.**

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Gradul de ocupare a terenului (GOT)** - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cadrul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare;

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 (trei) arbori.

Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

**Se impune respectarea unui GOT maxim de 30%.**

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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, scăriilor 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 -  $(POT = mp AC / mp teren * 100)$

**POT maxim = 20%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**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 -  $CUT_{planimetric} = mp ADC / mp teren$

**CUT planimetric maxim = 0,2%**

**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.
-

## V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- plantații de arbori și arbuști cu rol de protecție;
- spații verzi și plantate de folosință generală;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23)

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei V5 este interzisă.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 (trei) arbori.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$**

Nu este cazul.

- Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**$CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$**

Nu este cazul.

- Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## V9 - Fâșii și perdele de protecție

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- plantații de arbori și arbuști cu rol de protecție conform normelor specifice în vigoare;
- instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor specifice în vigoare;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale competente.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;

- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Este permisă realizarea circulațiilor de acces către loturile care nu au direct acces la o circulație publică. În aceste situații, accesul realizat nu va avea o lățime mai mare de 8,5 metri, constituit dintr-o circulație carosabilă cu dublu sens a câte 3,5 metri fiecare bandă și o circulație pietonală de 1,5 metri realizată pe o singură parte a accesului.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă utilizarea speciilor adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Nu este cazul.

## G1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală cu respectarea normelor de igienă și sănătate publică;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Pentru incintele situate în zonele rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul. Se vor respecta condițiile impuse de normele tehnice în vigoare

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

În cazul subzonei 1, clădirile se vor retrage cu o distanță de minimum 5,00 metri față de orice limită de proprietate comună cu limita zonei G1.

În cazul subzonei 2, situată adiacent pasajului suprateran peste CF, clădirile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției, cu respectarea zonei de protecție a pasajului suprateran, iar echipamentele tehnice se permit a fi amplasate pe aliniament.

Spațiul liber aflat între limitele zonei G1 (subzona 2) și construcții/echipamente se va planta cu arbori înalți și vegetație deasă în vederea realizării unei perdele verzi de protecție către circulațiile publice, funcțiunile învecinate și râul Săsar.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor realiza în regim izolat în raport cu limitele laterale/posterioare ale zonei G1 și se vor retrage cu o distanță de minimum 5,00 metri față de orice limită de proprietate comună cu limita zonei G1. Față de alte limite cadastrale din cadrul zonei G1 se vor respecta condițiile impuse de normele tehnice aferente infrastructurii tehnico edilitare și de siguranță de incendiu.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții dispuse izolat sau alipit, în funcție de necesitățile tehnice și tehnologice. Amplasarea construcțiilor va ține seama de normele sanitare în vigoare și de necesitatea asigurării intervenției echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcellele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară.

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelelor pe care se propune investiția.**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru salariați - pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **12,00 metri**, cu excepția instalațiilor și a coșurilor pentru care nu se impune o limită de înălțime;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform normelor de specialitate
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare. Se impune plantarea suprafețelor neconstruite și neutilizate pentru circulații sau parcări cu arbori și vegetație deasă pentru a izola/masca vizual construcțiile din spațiul public, inclusiv de pe pasajul suprateran deasupra CF.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Conform normelor de specialitate

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- De-a lungul limitelor de proprietate ale zonei G1, subzona 2, unde nu există accesuri, circulații sau construcții/echipamente, se vor planta arbori înalți și vegetație deasă în vederea realizării unei perdele verzi de protecție către circulațiile publice, funcțiunile învecinate și râul Săsar, cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, emis de Ministerul Sănătății.
- Orice parte a terenului care este vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze imaginea și aspectul general al zonei. Se impune plantarea suprafețelor neconstruite și neutilizate pentru circulații sau parcări cu arbori și vegetație deasă pentru a izola/masca vizual construcțiile din spațiul public, inclusiv de pe pasajul suprateran deasupra CF.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Este obligatorie realizarea și menținerea împrejmuirii de-a lungul limitei zonei funcționale G1. Împrejmuirile situate în interiorul zonei G1 vor fi realizate în funcție de necesitățile tehnologice ale funcțiunii, conform normelor sanitare, fără a se impune o conformare arhitectural-urbanistică.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp AC / mp teren * 100$ )

**POT maxim = 50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**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, scăările exterioare, trotuarele de protecție -  $CUT planimetric = mp ADC / mp teren$

**CUT volumetric maxim = 6 mc/mp teren**

**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.

## G2 - Subzona cimitirelor

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Cimitir - spații rezervate amplasării locurilor de veci
- Biserică și clădiri anexe cimitirului - capelă mortuară
- Unități pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- Se admit spații de servicii conexe specifice aferente cimitirului (sală pentru ceremoniile funerare, încăpere frigorifică pentru depunerea persoanelor decedate (premergator ceremoniei), spațiu pentru efectuarea autopsiei);
- Spații pentru comercializarea produselor funerare, flori și alte obiecte specifice, pentru execuție/ întreținere monumente funerare;
- Unități de interes social: centre sociale, cantine sociale, unități de sprijin și consiliere,
- Servicii de găzduire, îngrijire, educație, asistență, recuperare, protecție, reabilitare și integrare socio-familială
- Mobilier urban
- Circulații carosabile, alei pietonale, parcaje la sol, amenajări peisagistice, plantații (medii, înalte);

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice alte funcțiuni incompatibile cu cele admise sau admise cu condiționări.

- Se interzice densificarea cimitirului prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
  - b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
  - c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
  - d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după avizarea de către CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.**

**Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru bransarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:**

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

## **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- În vederea edificării construcțiilor conexe cimitirului se va asigura o parcelă cu o suprafață de minimum 400 mp și o deschidere la stradă de minimum 15,00 metri.

- În vederea lotizării locurilor de înhumare se va avea în vedere dispunerea acestora pe rânduri. Fiecare loc de înhumare va avea dimensiuni de minimum 1,2 m lățime și 2,5 m lungime. Între locurile de înhumare vor fi prevăzute spații pentru circulații de cel puțin 0,3 m lățime.
- Nu se admite edificarea construcțiilor în zona G2 pe parcelă până la realizarea **accesului acesteia la infrastructură rutieră și tehnico-edilitară.**

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate (cadastrale) comune cu circulațiile carosabile sau cu spațiile verzi publice propuse prin PUZ se vor trata ca aliniamente indiferent de regimul juridic al acestora la momentul edificării loturilor.

- Construcțiile vor respecta o retragere de la aliniament de minimum 5,00 metri.
- Locurile de veci vor fi realizate la o distanță de cel puțin 3,00 metri față de aliniament;

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Clădirile se vor amplasa în regim izolat în raport cu limitele laterale/posterioare ale zonei G2.

- Distanța clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale zonei G2 va fi de minimum 5,00 metri.
- Locurile de veci vor fi realizate la o distanță de cel puțin 3,00 metri față de limitele zonei G2.
- Față de alte limite cadastrale din interiorul zonei G2 se vor respecta condițiile impuse de normele de sănătate publică, de condițiile de acces și siguranță la incendiu și de restricțiile impuse de rețelele tehnico-edilitare.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În interiorul zonei G2 este admisă realizarea construcțiilor în regim izolat sau alipit. Între construcțiile izolate se va respecta o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- spațiul rezervat amplasării locurilor de veci este prevăzut a fi împărțit în secții, secțiile în rânduri, iar rândurile în locuri de veci (~3000). Secțiile vor fi delimitate de alei având lățimea de 1,00 metru și vor cuprinde rânduri de morminte aliniate "cap la cap", de la vest la est. Rândurile vor fi despărțite de spații de trecere cu lățimi de 0,30 metri. Locurilor de veci au fost proiectate cu dimensiunile de 2,50 m x 1,20 m.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară;

**Emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rutieră publică din care se realizează accesul în cadrul parcelei/parcelor pe care se propune investiția.**

**Se va respecta o lățime de cel puțin 3,00 metri pentru aleile interioare de circulație destinate accesului carosabil care să deservească construcțiile și locurile de veci.**

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/zonei G2, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru angajați, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare, care vor fi amenajate cu spații verzi (un arbore la fiecare 4 locuri de parcare).

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Atic** = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Cornișă** = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Construcțiile se vor încadra într-un regim de înălțime cu maximum 3 niveluri supraterane **P+2E**, echivalent unei înălțimi maxime de **10,00 metri, mășurați la cornișă/atic, respectiv 15,00 metri mășurați la coamă**.

La șirurile de morminte adâncimea gropilor este de 2,00 m până la 2,40 m la adulți, de 1,50 m la copii până la 10 ani și de 1,00 m la copii până la 3 ani. Înălțimea mormintelor este de 15-20 de cm sau se pot realiza la nivelul solului.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, puncte sanitare, spații de depozitare a deșeurilor;
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică de canalizare.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de **minim 5% din suprafața totală a cimitirului**.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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, scăriilor 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**Suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5-10 mp**  
**POT maxim = 15% - raportarea se va face la nivelul UTR-ului**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**CUT maxim = 0,2 mp ADC / mp teren - raportarea se va face la nivelul UTR-ului**

**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.

## T1 - Subzona transporturilor rutiere

---

Zona circulațiilor carosabile și infrastructura aferentă acestora cuprinde străzile alcătuite din parte carosabilă, parcările situate de-a lungul părții carosabile, stațiile pentru transportul în comun carosabil (taxi, autobuz, microbuz), plantațiile verzi de aliniament, culoarele verzi adiacente circulațiilor carosabile, trotuarele pietonale și piste pentru biciclete, pachete de parcări la sol și alte tipuri de utilizări în scop de circulații auto sau infrastructura necesară pentru buna desfășurare a circulațiilor auto.

**Străzile și parcările publice cuprinse în cadrul T1 se constituie ca obiective de utilitate publică.**

**Se va avea în vedere, la momentul inițierii proiectării circulațiilor publice și a spațiilor publice aferente să fie prevăzută relocarea în subteran a liniilor electrice aeriene, dar și alte relocări de conducte de alimentare cu apă sau canalizare care impun restricții de construire pe terenurile proprietate privată.**

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Circulații carosabile, pietonale și velo publice, inclusiv plantații verzi de aliniament;
- Amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport marfă precum și serviciile anexe aferente;
- Parcări la sol;
- Instalații, construcții tehnice și amenajări aferente traficului rutier;
- Pasaje rutiere/pietonale;
- Poduri;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor;
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu sunt permise construcția de clădiri destinate serviciilor pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea pasajelor supra și subterane;
  - realizarea spațiilor de parcare; - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
  - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță (20,00 m) a infrastructurii feroviare este interzisă.
- Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100,00 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" S.A., conform actelor normative în vigoare.
- Conform studiilor de specialitate;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Spațiul urban trebuie conformat astfel încât să existe stații accesibile care să permită sosirea și preluarea persoanelor cu dizabilități de către mijloacele de transport în comun precum taxiuri, transport public (autobuze, troleibuze, tramvaie), vehicule mari (microbuze, autocare).
- Stațiile trebuie să fie conformate și semnalizate pentru a putea fi remarcate de la distanță.
- Stațiile trebuie amplasate cât mai aproape de intrările principale ale clădirilor sau zonele de interes. Distanța maximă de la stație la punctele de interes nu trebuie să depășească 50 m.
- Traseele de circulație pentru pietoni vor fi astfel conformate astfel încât să se asigure deplasarea în deplină siguranță a persoanelor cu dizabilități - locomotor, vizual, auditiv.

- Pentru persoanele cu deficiențe de vedere vor fi prevăzute benzi de ghidaj tactilo-vizuale cu amprente diferite și în culori contrastante pe toată lungimea traseului pietonal.
- Toate trecerile de pietoni vor fi amenajate cu rampe de acces pietonale între trotuar și carosabil.
- Acolo unde trecerea de pietoni este prevăzută cu semafor, acesta va fi echipat suplimentar cu sisteme de detecție pentru un timp prelungit de traversare.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități, configurate și semnalizate corespunzător.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a zonei, fără a ieși în evidență.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.
- Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

**Liniile electrice aeriene existente la momentul aprobării prezentei documentații vor fi transformate în LES de-a lungul circulațiilor publice propuse sau a zonelor verzi publice propuse, odată cu realizarea circulațiilor publice propuse prin PUZ.**

**Zona T1** este supusă unor **restricții** de construire determinate de **culoarul de protecție LEA 10 kV, LEA 20 kV, LEA 110 kV , LEA 220 kV** conform avizul emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 6030240807130 / 26.11.2024, a restricțiilor impuse de **conducta de transport gaze naturale** conform aviz Transgaz nr. 2106/12.09.2024, și a restricțiilor determinate de **canalizarea menajeră** conform Aviz Vital SA nr. 2017 /12.12.2024. Edificarea construcțiilor tehnice și realizarea circulațiilor se va putea realiza respectând restricțiile impuse de rețelele existente și cu notificarea proprietarilor/administratorilor acestora. În vederea eliberării amplasamentului de restricțiile de construire este necesară relocarea rețelelor și solicitarea unui nou aviz al operatorului/operatorilor.

Până la momentul transformării liniilor electrice aeriene în LES sau a devierii lor, conform avizul nr. 6030240807130 / 26.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019:

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune. Zona de protecție și zona de siguranță a liniilor electrice aeriene coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și au valorile: 12 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110kV și 55m pentru LEA 220kV. Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.
- Amplasarea obiectivelor în zona de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se poate face pe baza unui studiu de coexistență și a unei analize de risc, elaborate de către un operator economic sau specialist atestat în analiza riscului.
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a îngrădirii trebuie să fie de 3 m. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al liniei electrice aeriene de joasă tensiune sau de medie tensiune sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

De asemenea, până la devierea rețelelor de alimentare cu apă sau pentru canalizare existentă, se vor respecta zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă, reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3,00 m stânga/dreapta de ax, iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție de 3,00 m stânga/dreapta de axul colectorului și 5,00 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare.

**Nu este propusă relocarea conductei de transport gaze naturale**, prin urmare se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, care impune următoarele distanțe minime pe orizontală între conductele de transport gaze, respectiv SRM și diferite obiective:

- 20m - locuințe, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își va desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E;
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 20m - organizări de șantier, față de orice alte zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
- 20m - spații de joacă, recreere, amenajări sportive și de agrement;
- 20m - stații de epurare, gospodărie apă;
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50m - depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;
- 30m - depozite de GPL, carburanți, benzinării;
- 6m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
- 6 m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6m - platforme betonate, alei, împrejmuiri - din marginea acestora
- 6m - drumuri de incintă private, alei pietonale (din marginea/ampriza acestora);
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau telecomunicații);
- 6m - camine de vizitare;

Paralelism cu drumuri:

- 22m - drumuri naționale (europene, principale, secundare)
- 20m - drumuri de interes județean;
- 18m - drumuri de interes local (comunale, vicinale, străzi - din ax);
- 6m - drumuri de utilitate publică;

În zona/zonile de intersecție cu drumul/drumurile de acces/incintă, conductele de transport gaze se vor proteja cu tub metalic, în conformitate cu "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014 și STAS 9312-87 sau cu dale din beton

armat. Dalele din beton armat se vor amplasa la partea superioară a drumului/drumurilor și va depăși cu cel puțin 1,5 m conductele de gaze, de o parte și de alta a acestora.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile. Plantațiile pe spațiul verde vor fi cu rol estetic, de protecție, de ameliorare a climatului și calității aerului.
- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice și se vor dimensiona în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ ).

**POT maxim = Conform studiilor de specialitate.**

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**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 -  $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

**CUT maxim = Conform studiilor de specialitate.**

### **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.

## T2 - Subzona transporturilor pe cale ferată

---

### Transport feroviar

Prin infrastructura feroviară se înțelege ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată, cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii. (v. OUG 12/1998 art. 29 alin. (2)).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa căii ferate, precum și de terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. (v. OUG 83/2016 art. 25).

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instalații și amenajări feroviare, unități de întreținere și depozitare aferente infrastructurii feroviare.
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Lucrări de terasamente necesare funcțional;
- Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. (v. OUG 12/1998 art. 31).

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. (v. OUG 12/1998 art. 32).

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform studiilor de specialitate

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul procentual 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**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 -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **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 planșelor existente la cele ale noii construcții.

**Șef proiect**

master urb. Mihaela Pușnava



**Manager proiect**

dr. urb. Mihai-Alexandru Moțcanu-Dumitrescu

**Echipă de elaborare**

master urb. Mihaela Pușnava

master urb. Teodor Manea

master urb. Anda Stăncescu

