

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE RETAIL PARK BAIA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI(apă, canalizare, gaze naturale, energie electrica), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERATIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.) – întocmire PUZ**

## **FOAIE DE CAPAT**

### **PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL**

#### **ADRESA :**

Teritoriul cuprins între Bulevardul București nr. 51-55 și Strada Mărgeanului nr. 6-9,  
Municipiul Baia Mare, Judetul Maramures

#### **BENEFICIAR :**

##### **PK BLACK S.R.L.**

Adresa: STR. BARBU VACARESCU NR. 201, CLADIREA GLOBALWORTH, ET. 11 ,  
SECTORUL 2, BUCUREȘTI

#### **PROIECTANT GENERAL:**

**HB-DESIGN-TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL**  
STR. HALELOR, NR. 7, ET.5, BIROU NR.1, SECT. 3, BUCURESTI, ROMANIA

#### **DATA:**

04.2018

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

ȘEF PROIECT :

## PLAN URBANISTIC ZONAL Regulament Local de Urbanism

### CUPRINS

CAPITOLUL 1 .....	5
I. DISPOZIȚII GENERALE .....	5
1. Rolul R.L.U. ....	5
2. Domeniul de aplicare .....	7
3. Valabilitate și modificări .....	7
CAPITOLUL 2.....	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural .....	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	10
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	10
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii .....	11
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	12
9. Reguli cu privire la parametrii urbanistici .....	12
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și iluminat public .....	12
CAPITOLUL 3.....	14
III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	14
11. Utilizare funcțională - REGLEMENTĂRI PROPUSE.....	14
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	14
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	16
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	18
12. BILANȚ TERITORIAL. CONCLUZII .....	22
ANEXĂ.....	23



## CAPITOLUL 1

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, pe terenul în suprafața de 70.002,00 mp fiind suprafața de teren ce a generat P.U.Z.

Terenul pe care se va realiza investiția Retail Park Baia Mare (rezultat în urma dezmembrărilor, alipirilor etc.), este format din mai multe terenuri, amplasate în intravilanul Municipiului Baia Mare:

- Teritoriul cuprins între Bulevardul București nr. 51-55 și Strada Mărgeanului nr. 6-9, Municipiul Baia Mare, Județul Maramures.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

Nord – domeniu public, Bdul București și ulterior spații comerciale, -proprietăți private;

Sud – Strada Margeanului - domeniu public;

Vest - domeniu privat ( CF 103912, CF 103913, CF 103914 – terenuri cu destinația de drum privat) și proprietăți private;

Est – Autoritatea Rutiera Romana Maramures;

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Plan Urbanistic Zonal **CONSTRUIREA RETAIL PARK BAI A MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERAȚIUNI CADASTRALE (concesionare/ cumparare etc.) – întocmire PUZ, teritoriul cuprins între Bulevardul București nr. 51-55 și Strada Mărgeanului nr. 6-9, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- încurajarea amplasării în zonă a unor funcțiuni specifice sectorului terțiar: comerț, servicii, birouri, locuințe colective, spații verzi etc.
- amenajarea unor spații pentru circulație pietonală și a spațiilor verzi, ce vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.
- sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători zonei și un bilanț teritorial.

## **1. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului General de Urbanism al Municipiului Baia Mare care a fost elaborat având la baza legislația specifică în vigoare precum și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 247/2005 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate, PATN Sectiunea II;
- Ordonanța nr. 54/2006 privind regimul contractelor de cesiune de bunuri proprietate publica;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 ( publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Anexă la H.C.L. nr. 166 din 18.12.2013, privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Baia Mare.

## **2. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a Studiului de Oportunitate/P.U.Z.-ului studiat).

Terenurile reglementat in suprafata de 70.002,00 mp fiind suprafata de teren ce a generat P.U.Z., conform certificat de urbanism, sunt situate in intravilan avand destinația de curti-construcții. Terenul pe care se propune construirea Retail Park-ului sunt localizate in Municipiul Baia Mare fiind formate din:

- CF nr. 101838 pentru nr. cadastral: 101838 conform Contract de Vanzare Cumparare incheiat nr. 2474 din 24.07.2017 intre Remat Maramures S.A. si PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 122806 pentru nr. Cadastral 122806, provenit din dezmembrarea lotului in suprafata de 731 mp CF nr. 103915 pentru nr. Top: 2747/13/19/31/11/4 conform act dezlipire nr. 4099 din 23.11.2017;
- CF nr. 12807 pentru nr. Cadastral 122807, provenit din dezmembrarea lotului in suprafata de 731 mp CF nr. 103915 pentru nr. Top: 2747/13/19/31/11/4 conform act dezlipire nr. 4099 din 23.11.2017;
- CF nr. 122210 pentru nr. Cadastral 122210, provenit din dezmembrarea lotului in suprafata de 12.071 mp cu extras CF nr. 105183 din 20.06.2017 conform Contract de Vanzare Cumparare incheiat nr. 1015 din 28.08.2017 intre BDM GRUP INCEST S.R.L. si PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 107351 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2747/14/2/2/2-Baia Mare Contract de Vanzare Cumparare incheiat nr. 1033 din 30.08.2017 intre UNISEM S.A. si PK

BLACK S.R.L.;

- CF nr. 107784 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2737/114/1/2/1, 2737/279/1/1 – Baia Mare;
- CF nr. 122323, provenit din dezmembrarea lotului in suprafata de 18.565 mp cu extras CF nr. 109384 din 20.06.2017, conform incheieii nr. 35439 din 03.07.2017;
- CF nr. 111704 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2747/13/19/31/1/1/1– Baia Mare conform Contract de Vanzare Cumparare incheiat nr. 1033 din 30.08.2017 intre UNISEM S.A. si PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 114825 din 20.06.2017 pentru nr. cadastral: 114825 conform Contract de Vanzare Cumparare incheiat nr. 1243 din 14.06.2017 intre TCM NORD S.R.L. si PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 114826 din 20.06.2017 pentru nr. cadastral: 114826 conform Contract de Vanzare Cumparare incheiat nr. 1243 din 14.06.2017 intre TCM NORD S.R.L. si PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 115294 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2747/13/19/22, 2747/13/19/23 conform Contract de Vanzare Cumparare incheiat nr. 939 din 09.08.2017 intre FARMAVET S.A. si PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 118927 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2737/115, 2747/14/1, 2747/13/15, 2737/114/1/2/3, 2737/114/1/2/5-Baia Mare conform Contract de Vanzare Cumparare incheiat nr. 920 din 03.08.2017 intre PEDONIS GRUP S.R.L.

#### Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.



## CAPITOLUL 2

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

#### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

4.1. După caz, arborii valoroși al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasati, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieți, în concordanță cu planurile de amenajare peisageră, cu studiile și caietele de sarcină aferente, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați. Maniera de realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente va urmări protejarea rădăcinilor, tulpinii și coroanei arborilor ce urmează a fi păstrați.

4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.4. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

4.5. În conformitate cu reglementările Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Baia Mare și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002, parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjuratate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002).

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **6.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minimă:

- pentru UTR1 retragerea minima față aliniamentul catre Bulevardul Bucuresti va fi cuprinsa intre 6,00 m si 10,10 m, iar retragerea minima față aliniamentul catre Strada Margeanului va fi cuprinsa intre 6,00 m si 8,15 m conform Plansei de Reglementari Urbanistice;
- pentru UTR2 retragerea minima fata de aliniament va fi de 6,00 m;

### **6.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minim fata de limitele laterale si posterioare sunt:

- pentru UTR1 retragerile minime fata de limitele de proprietate sunt cuprinse:
  - intre 9,15 m fata de limita laterala pe latura de nord-est a proprietatii si 9,75 m fata de limita laterala pe latura de sud-est a proprietatii;
  - intre 6 m fata de limita laterala pe latura de nord-vest a proprietatii si 20,75 m fata de limita laterala pe latura de sud-vest a proprietatii;
- pentru UTR2 retragerea minima fata de limita posterioară și cele

laterale la o distanță de minim 6,00m

### 6.3 PLANTAREA ARBORILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Arborii se vor planta la o distanță de min. 1,00 metri față de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

## 7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii

### 7.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE

7.1.1. Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal. Accesul auto pe teren se va face atât pe latura Nordică din Bulevardul București/DN1C cât și pe latura Sudică din Strada Mărgeanului. Parcarea autovehiculelor se va realiza în principal în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002

7.1.2. Prospectul **Bulevardului București/DN1C** are o lățime de aproximativ 27,05 m, carosabil de 14,0 m, cu trotuare de 2,85 m și 3,05 m și cu spații verzi de 2,85 m și 2,00 m pe tot profilul longitudinal.

7.1.3. Prospectul pentru **Strada Mărgeanului** are o lățime de 19,50 m compus dintr-un carosabil de 10,40 m lățime și trotuare de 1,55 m și 1,60 m și cu spații verzi de 3,35 m și 2,55 m pe tot profilul longitudinal.

7.1.4. Accesul pietonal se realizează din aceleași străzi, în plus se pot găsi accese suplimentare pentru pietoni.

7.1.5. Stația de autobuz existentă din dreptul proprietății de pe Bulevardul București va fi reamplasată astfel încât să nu afecteze circulația autovehiculelor, prin realizarea unei alveole.

### 7.2. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

7.2.1. Se vor stabili trasee carosabile și pietonale cu caracter orientativ sau ocazional, necesare cumpărătorilor (în cazul circulațiilor pietonale) și autovehiculelor de intervenție și pentru servicii de aprovizionare (în cazul circulațiilor carosabile).

7.2.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

7.2.3. Profilele transversale ale circulațiilor de incintă variază între 6-7 m în zona parcarilor, iar pe zona de acces în incintă în funcție de soluția tehnică acestea diferă.

### 7.3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

7.3.1. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării activității de comerț se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare.

7.3.2. Numărul locurilor de parcare se vor stabili respectând H.G. 525/1996.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare, conform planșei de Precoordonare Rețele edilitare.

8.2. Preluarea apelor meteorice se va realiza conform legislației în vigoare.

8.3. Amplasarea rețelelor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.

8.4. Asigurarea funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale, realizarea branșamentelor și respectarea normelor și a zonelor de protecție se va realiza conform legislației în vigoare

8.5. Clădirea va fi racordată la rețeaua de telecomunicații.

## 9. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

9.1. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

9.2. Calculul regimului de înălțime al clădirii se va face luând în considerare înălțimea standard a nivelului pentru acest tip de construcție, fără a depăși înălțimea maximă admisă de 12,0 metri. Înălțimea semnalelor publicitare este de până la 30 m.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejuriri și iluminat public

### 10.1. SPAȚII VERZI



10.1.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 5%, din suprafața totală a terenului.

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon (sau alți acoperitori de sol) și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp, dacă autoritatea de mediu va impune prin avizele de specialitate;

10.1.3. În eventuale zone cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

## 10.2. ÎMPREJMUIRI

10.2.1. Spre limitele laterale ale terenului, împrejmuirea va fi opacă sau transparentă și mascata cu gard viu, amplasata pe un soclu opac, din beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totala de 2,5m a împrejmuirii. Se permit si alte tipuri de împrejmuiri, care sa fie specifice functiunii comerciale si sa se inscrie in contextul urban.

10.2.2. Se permit exceptii pentru zonele de aprovizionare ale Retail Park-ului. In zonele in care se produce zgomot, etc. respectiv se pot realiza împrejmuiri de 3,5 m din beton sau panouri fonoabsorbante.

10.2.3. Pe elementele structurale verticale ale împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafața de până la 2,0mp.

## 10.3. ILUMINATUL PUBLIC

10.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus orientat de sus in jos, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutieră.

## 10.4. FIRME ȘI RECLAMA COMERCIALĂ

Conformarea firmelor și panourilor suport pentru reclama comercială vor fi puse în acord cu arhitectura și cu volumetria clădirilor, având o înălțime de până la 30m.

Acestea vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

## CAPITOLUL 3

### III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### 11. Utilizare funcțională - REGLEMENTĂRI PROPUSE

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat un teritoriu cuprins între Bulevardul București nr. 51-55 și Strada Mărgeanului nr. 6-9, Municipiul Baia Mare, Judetul Maramures.

Din teritoriul studiat fac parte parcelele pe care se propune UTR<sub>1</sub>- Subzonă pentru servicii de tip retail park, UTR<sub>2</sub>- Subzona unitatilor industriale si de servicii.

Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.

Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL /PUZ se propune reglementarea subzonei **UTR 1 - subzonă pentru servicii de tip retail park a UTR<sub>2</sub>- Subzona unitatilor industriale si de servicii.**

Bilnat terenuri reglementate prin P.U.Z.		
	Suprafata UTR	Supraf. Parcele reglementate
<b>UTR 1</b> Subzona pentru servicii de tip Retail Park:	67400.55	70002
<b>UTR 2</b> Subzona unitatiilor industriale si de servicii	2601.45	

## **UTR 1 - subzonă pentru servicii de tip retail park**

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

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

UTR1-Sunt admise următoarele utilizări:

- retail park - centru comercial, hypermarket, magazine do it yourself;
- servicii financiar-bancare și de asigurări,
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- loisir și sport în spații acoperite;
- centre de informare, biblioteca-medioteca; activități asociative diverse;
- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite, săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa, etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- zone aprovizionare și spații verzi.
- semnalistică ( unipoluri, totem-uri etc.)
- amenajări provizorii de locuri de joacă pentru copii, spectacole în aer liber, etc.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

UTR1-Sunt admise următoarele utilizări cu condiționări:

- toate clădirile pot avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

UTR1- Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, altele decat cele destinate retail park-ului;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

- terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;

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

- retragerea minima față aliniamentul catre Bulevardul Bucuresti va fi cuprinsa intre 6,00 m si 10,10 m conform Plansei de Reglementari Urbanistice;
- retragerea minima față aliniamentul catre Strada Margeanului va fi cuprinsa intre 6,00 m si 8,15 m conform Plansei de Reglementari Urbanistice;
- se accepta pe suprafata de teren dintre aliniament si alinierea constructiilor amplasarea de semnale publicitare, elemente de mobilier urban si echipamente edilitare-tehnice pentru functionarea retail park, etc.

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

- fata de limitele de proprietate retragerile minime sunt cuprinse:
  - intre 9,15 m fata de limita laterala pe latura de nord-est a proprietatii si 9,75 m fata de limita laterala pe latura de sud-est a proprietatii;
  - intre 6 m fata de limita laterala pe latura de nord-vest a proprietatii si 20,75 m fata de limita laterala pe latura de sud-vest a proprietatii;
- tinand cont ca zona reglementata are iesire si deschidere la doua strazi, nu exista limita posterioara;
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai

înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoane cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul de locuri de parcare se va asigura în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției, astfel încât să respecte legislația ( fie la sol, fie pe acoperișul clădirii, cu rampe aferente, dacă se va dori atingerea indicatorilor maximali propuși);
- numărul locurilor de parcare se vor stabili respectând H.G. 525/1996.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Regim maxim de înălțime = P+Mezanin (Înălțimea maximă propusă pentru retail park și clădiri funcțiuni conexe este de 12,00m), excepție făcând semnalele publicitare care pot ajunge la înălțimi maxime de 30,00m

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

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

- toate bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.



- se va respecta legislatia in vigoare.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- Se va asigura spatiu verde plantat conform cerintelor Agentiei pentru Protectia Mediului, minim 5%.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m, prin excepție se permite în zona de aprovizionare a Retail Park, în zonele în care se produce zgomot, etc. realizarea împrejmuiri cu înălțime de 3,5 m din beton sau panouri fonoabsorbante.
- pe latura de est a amplasamentului, pe zona de vecinătate cu Numar Carte Funciara 121604 se va amenaja împrejmuire astfel încât să fie asigurat confortul vizual al vecinului, conform solicitării nr. 1802 din 17.01.2018 înregistrată la Primaria Municipiului Baia Mare.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PENTRU UTR<sub>1</sub>**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)  
**POT maxim 65%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)  
**CUT maxim = 1,2**

## **UTR 2 - Subzona unităților industriale și de servicii;**

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

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

UTR2- Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati;

- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrială care necesita suprafete mari de teren;
- Echipamente edilitare;
- Spatii comerciale;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Loisir si sport in spatii acoperite;
- Servicii profesionale, colective și personale;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Zone aprovizionare și spații verzi;
- Semnalistica ( unipoluri, totem-uri etc.).

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

UTR2- Sunt admise următoarele utilizări cu condiționări:

- Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

UTR2- Se interzic următoarele utilizări:

- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul

limitelor in care poluarea depaseste CMA.

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

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim de 20,0 metri la strada sau la un drum de servitute;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- retragerea față de drumul de acces va fi de minim 6,00m;

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

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară și cele laterale la o distanță de minim 6,00m;

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

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi cu activități permanente ce necesită lumină naturală;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**



- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.
- Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand H.G. 525/1996.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de 12,0 metri;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ pentru UTR2:

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

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

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri

din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PENTRU UTR<sub>2</sub>**

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

**POT maxim 50%**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mp teren

## **12. BILANȚ TERITORIAL. CONCLUZII**

Subzona pentru servicii de tip retail park și subzona unitatilor industriale și de servicii având acces carosabil și pietonal din Bulevardul București și Strada Mărgeanului.

Suprafața teren ce a generat P.U.Z.: 70.002,00 mp

POT max.		CUTmax.	Rh max.	Suprafata UTR mp	Supraf. Parcele reglementate mp
UTR <sub>1</sub>	65%	1.2	12,00m	67400.55	70002
UTR <sub>2</sub>	50%	10mc/mp teren	12,00m	2601.45	

Intocmit,

## ANEXĂ

### DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

**COMERȚ** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

**COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

**COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

**INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

**SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.