

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	6
1. 1 Rolul R.L.U	6
1.2 Baza legală a elaborării	6
1.3 Domeniu de aplicare.....	6
1.3.1 Corelări cu alte documentații	8
1.3.2 Condiții de aplicare	8
1.3.3 Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	12
2.1. Terenuri si zone cu regim special.....	12
2.1.1. Generalitati.....	12
2.1.2. Terenuri agricole din intravilan	13
2.1.3. Suprafețe împădurite	13
2.1.4. Resursele subsolului	13
2.1.5. Resurse de apă, platforme meteorologice si statii de monitorizare a calitatii aerului	14
2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	14
2.1.7. Monumente istorice și situri arheologice.....	15
2.1.8. Expunerea la riscuri naturale.....	15
2.1.9. Expunerea la riscuri antropice	16
2.2 Reguli generale privitoare la constructii și la apărarea interesului public	17
2.2.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor	17
2.2.2. Conditii specifice urbanistice	18
2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	19
2.2.4. Reguli referitoare la conformarea la teren.....	20
2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior	23
2.2.6. Apararea interesului public si facilitati oferite proprietarilor	26
2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	28
2.3.1 Amplasarea față de aliniament	28
2.3.2. Depășirea aliniamentului	34
2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara	35
2.3.4. Model de stabilire a edificabilului.....	43
2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	43
2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară si evacuarea deseurilor	44
2.5.1. Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor	44
2.5.2. Racordarea la retelele edilitare existente	46
2.5.3. Realizarea de retele edilitare.....	46
2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.....	47
2.6.1. Subzonele Ljm si Ljn (inclusiv zone de restructurare si urbanizare).....	47
2.6.2. Subzonele Ljr si Lv (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)	49
2.7 Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi	51
2.7.1. Parcaje.....	51
2.7.2. Spații verzi	55
2.7.3. Împrejurimi	57

2.8 Publicitate stradală.....	58
2.8.1. Definitii.....	58
2.8.2. Amplasarea publicitatii stradale	58
2.8.3 Procedura de avizare și autorizare.....	61
2.8.4. Condiții de amplasare a sistemelor publicitare	63
2.9.Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public	66
2.9.1. Amenajarea spațiului public	67
2.9.2. Utilizarea comercială a spațiului public	67
2.9.3. Utilizarea necomercială a spațiului public.....	69
2.10 NOTE.....	70
III.PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	72
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	72
3.1 C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE.....	76
3.1.1 Cv - SUBZONA CENTRULUI ISTORIC, REZERVAȚIE DE ARHITECTURĂ, CU CONCENTRARE MARE DE MONUMENTE ISTORICE ȘI CLĂDIRI CU VALOARE AMBIENTALĂ.....	77
3.1.2 Cp – SUBZONA PROTEJATĂ DIN VECINĂTATEA CENTRULUI ISTORIC, CU PARCELAR TRADIȚIONAL	98
3.1.3 Cn - SUBZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL MUNICIPIULUI ÎN ANII '60 ȘI '80, în afara centrului istoric.....	107
3.1.4 Cc – CENTRE DE CARTIER – ZONE CU CONCENTRARE DE SERVICII DE INTERES GENERAL CU RAZA MEDIE DE DESERVIRE	113
3.2 IS– ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.....	120
3.2.1 IS1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR - BANCAR.....	120
3.2.2 IS2- SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT	127
3.2.3 IS3 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ.....	131
3.2.4 IS 4 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE ȘI SERVICII SOCIALE.....	138
3.2.5 IS5 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE.....	145
3.3 L – ZONA DE LOCUIRE	150
GENERALITĂȚI	150
3.3.1 Ljm - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE RIDICATĂ ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE	153
3.3.2 Ljn - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE	159
3.3.3.Ljn_p1 - SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI IN PARCELAR PRESTABILIT.....	165
3.3.3.Ljn_p2 - SUBZONA PROTEJATA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI.....	168
3.3.4 Ljn_r - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE	172
3.3.5 Ljn_u - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE ÎN ZONE DE URBANIZARE	176
3.3.6 Ljr – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI CU GOSPODĂRII ȘI GRĂDINI.....	178
3.3.7Ljr_u – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI CU GOSPODARI SI GRADINI IN ZONE DE URBANIZARE	183
3.3.8 Lv– SUBZONA DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI CU DENSITATE SCĂZUTĂ, SPAȚII VERZI, SPORT, TURISM, AGREMENT	185
3.3.9Lv_r – SUBZONA DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI CU DENSITATE SCĂZUTĂ, SPAȚII VERZI, SPORT, TURISM, AGREMENT ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE	188

3.3.10Lv_u– SUBZONA DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI CU DENSITATE SCAZUTĂ, SPAȚII VERZI, SPORT, TURISM, AGREMENT ÎN ZONE DE URBANIZARE	192
3.3.11 Ljc_r - SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI, TURISM, AGREMENT ÎN ZONE RESTRUCTURARE/REVITALIZARE.....	196
3.3.12 Lm – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	202
3.3.13.Lm_p – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE CU GRAD RIDICAT DE COERENȚĂ, MARTURIE A URBANISMULUI DECENIULUI 6	208
3.3.14 Lm_r – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE.....	210
3.3.15 Lmc_r - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI SI SERVICIILOR, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE – REGLEMENTATE PRIN PUZ-URI APROBATE	216
3.3.15 Lmv_r - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ZONE DE SPORT/AGREMENT, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE – REGLEMENTATE PRIN PUZ-URI APROBATE	218
3.3.16 Li – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+12 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	220
3.3.17 Li_r – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+12 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE	226
3.4 A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	232
3.4.1. Aid SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	232
3.4.2.Aid_r - SUBZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE in zone de restructurare	237
3.4.3.Aic_r- SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, COMERT SI SERVICII CU RAZA MARE DE SERVIRE, in zone de restructurare	241
3.4.4.Apt_r - PARC DE ACTIVITATI in zone de restructurare	245
3.4.5.Ac –ZONE DE COMERT- SERVICII	247
3.4.6.Ac_r –ZONE DE COMERT- SERVICII- COMERT CU RAZA MARE DE SERVIRE in zone de restructurare	254
3.4.7.Ac_u –ZONE DE COMERT- SERVICII- COMERT CU RAZA MARE DE DESERVIRE in zone de urbanizare.....	258
3.4.8. Acl_r – SUBZONA SERVICIILOR, COMERTULUI si LOCUINȚELOR COLECTIVE INALTE CU P+5 - P+18 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE	261
3.4.9. Aipc_r- SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE DE INDUSTRIE, DEPOZITARE SI COMERT-SERVICII CU ZONE VERZI in zone ce necesita structurare	264
3.4.10.As-r- SUBZONA DE ENCLAVE INDUSTRIALE IN INTERIORUL SAU IN VECINATATEA ZONELOR DE LOCUIT CE URMEAZA A SE RESTRUCTURA IN ACTIVITATI ECONOMICE COMPATIBILE CU AMPLASAMENTUL.	267
3.4.11.Aap PRODUCTIE AGRICOLA PISCICOLA.....	269
3.5 V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT	271
3.5.1 Vp - SPAȚII VERZI CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ : PARCURI, GRĂDINI, LOCURI DE JOACĂ DOG-PARK ETC.....	271
3.5.2 Vp_r - SPAȚII VERZI FOLOSINȚĂ PUBLICĂ: PARCURI, GRĂDINI, LOCURI DE JOACĂ, DOG-PARK ETC în zone de restructurare	274
Vp_u - SPAȚII VERZI CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ în zone de urbanizare.....	277
3.5.4 Vpp_r - ZONE VERZI CU PARCAJE ÎN SUBTERAN.....	279
3.5.5 Vsa – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE SI DE AGREMENT	282
3.5.6 Va - SPAȚII VERZI DIVERSE	285
3.5.7 Va_r - SPAȚII VERZI DIVERSE în zone de restructurare	287
3.5.8 Vac_r – ZONE DE AGREMENT, SPORT, SERVICII COMPLEMENTARE, în zone de restructurare	289
3.5.9 Vg – SPATII VERZI SPECIALIZATE	293
3.6 T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE	296
3.6.1. Tr – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	296
3.6.1.1Trp_r – SUBZONA PARCAJELOR PUBLICE COLECTIVE SUPRATERANE SAU SUBTERANE	303
3.6.2. Tf - ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE (inclusiv infrastructura feroviara pentru transport local Tfl_r).....	305

3.7 G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	309
3.7.1 Gc - CIMITIRE	309
3.7.2 Gs - SALUBRITATE	312
3.7.3 Ga - GOSPODĂRII DE APĂ	315
3.7.4 Ge - STAȚII DE EPURARE	318
3.7.5. Gd – ALTE INCINTE DE GOSPODARIE COMUNALA.....	321
3.8. S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	324
3.9 EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN	327
3.9.1. EXpd – PADURI.....	327
3.9.2. EXa – ZONE DESTINATE AGRICULTURII, PISCICULTURII	329
3.9.3. EXi – ZONE DESTINATE LUCRARILOR DE INFRASTRUCTURA	332
3.9.4. EXe – ZONE DESTINATE INDUSTRIEI EXTRACTIVE.....	334
3.9.5. EXn -TERENURI NEPRODUCTIVE, NECONSTRUIBILE	335
IV. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE.....	338
4.1 Monumente, situri arheologice și arii construite protejate, cladiri cu valoare arhitecturala.....	338
4.2 Zone de protecție sanitară	343
4.3 Zone expuse la riscuri naturale	345
4.3.1. Protecție la riscul alunecărilor de teren.....	345
4.3.2. Protecție la inundații	347
4.3.3. Protecție la riscul cutremurelor de pământ.....	347
4.4 Elemente de cadru natural si protectia peisajului valoros.....	348
4.4.1. Protectia elementelor naturale si a ariilor protejate.....	348
4.4.2. Protectia si perceptia peisajului natural si construit.....	352
4.5 Zone expuse riscurilor antropice.....	353
4.5.1. Protecție la riscuri antropice: riscul minier	353
4.5.2. Protecție la riscuri antropice: riscul tehnologic.....	354
4.5.3. Protecție la riscuri antropice: situri contaminate	355
4.6 Rețele tehnico-edilitare	355
Alimentare cu apă.....	356
Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor	357
Alimentare cu energie electrică	357
4.7 Reteaua de monitorizare a calitatii aerului	358
4.8 Zone de protecție ale căilor de comunicație	359
Căi de comunicație rutieră	359
Căi de comunicație feroviară	359
4.9 Zone de protecție pentru obiectivele cu destinație specială.....	360
4.10 Zone in care este necesara detalierea reglementarilor prin PUZ	360
4.10.1. Zone in care este obligatorie elaborarea de PUZ-uri potrivit Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare.....	360
4.10.2. Alte PUZ-uri ce se recomanda a se elabora	361
V. INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII.....	362
5.1. Intrarea în vigoare	362
5.2. Reglementarea situațiilor tranzitorii	362
ANEXE.....	364

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic General (PUG), acesta întărind și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUG.

Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul orașului.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă *Regulamentul General de Urbanism*, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G. 490/2011, precum și *Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism*, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în anexa 2 la prezentul regulament

1.3 DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Baia Mare constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al orașului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al Municipiului Baia Mare, atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.

Pentru arealele în care reglementarea are un caracter director, intervențiile se vor realiza prin documentații de urbanism de rang inferior Planului Urbanistic General conform legislației în vigoare. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Municipiului Baia Mare, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

În prezenta documentație au fost preluate toate Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate de la aprobarea ultimului Plan Urbanistic General, și ale căror prescripții nu contravin prevederilor prezentului P.U.G.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementarilor prescrise de prezentul PUG.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, dar și a PUZ-urilor cu regulamentele aferente, precum și a eventualelor PUD-uri.

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUG-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un PUZ ori un PUD nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul RLU ori prin PUG.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior acele zone în care prin PUG și prezentul RLU este prevăzută necesitatea elaborării de PUZ-uri și zonele unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea PUZ-urilor sau PUD-urilor, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte.

Pentru imobilele amplasate în interiorul Zonei Construite Protejate, autorizația de construire se va emite numai pe baza unui studiu istoric aprofundat și cu respectarea condițiilor impuse prin prezentul R.L.U. Studiul istoric solicitat va cuprinde:

- date istorice suplimentare față de studiul istoric realizat pentru P.U.Z. Zonă Centrală Protejată a Municipiului Baia Mare¹;
- releveul clădirilor din imobil;
- stabilirea valorii arhitecturale pentru: spațiile interioare ale clădirilor; elementele de fațadă; alte construcții; spațiile plantate din imobil (valoarea peisageră);
- rezultatul cercetărilor arheologice (dacă este cazul);

Autorizarea construcțiilor din Zona Centrală Protejată se va emite astfel:

- pentru imobilele clasate în L.M.I.
 - pe baza Avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A și pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B care sunt situate în zona de protecție a unui monument istoric de grupă valorică A;
 - pe baza Avizului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Maramureș pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B care nu sunt situate în zona de protecție a unui monument istoric de grupă valorică A;
- pentru imobilele neclasate în L.M.I.:
 - pe baza Avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național pentru imobilele care sunt situate în zona de protecție a unui monument istoric de grupă valorică A;

¹ Datele suplimentare sunt necesare în cazul clădirilor cu grad mare de protecție și a imobilelor inaccesibile la data elaborării P.U.Z. Zonă Centrală Protejată a Municipiului Baia Mare

- ° pe baza Avizului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Maramureș pentru imobilele care nu sunt situate în zona de protecție a unui monument istoric de grupă valorică A;

Se va solicita avizul Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor și Serviciului Roman de Informații pentru faza de autorizare a construirii în următoarele cazuri²:

- pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform Ordinului 34 din 1995;
- pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.

1.3.1 Corelări cu alte documentații

Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al municipiului Baia Mare.

Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare preia prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Maramureș și prevederile Planului de amenajare al teritoriului zonal al Sistemului Urban Baia Mare (SUBM).

În prezentul PUG au fost preluate prevederile studiilor de circulație anterioare comandate de primăria Baia Mare în măsura în care mai corespund viziunii de dezvoltare a PUG-ului (Studiu de optimizare trafic și Studiu de optimizare transport în comun).

Prezentul RLU preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare. În **anexa 3** sunt menționate documentațiile de urbanism aprobate ce au fost preluate total sau parțial.

Planurile Urbanistice Zonale aflate în valabilitate ce au fost preluate se considera detalieri ale reglementărilor prezentului PUG.

Gradul de detaliere a reglementărilor în aceste zone este mai redus, reglementările zonelor respective citindu-se în detaliu în PUZ-urile respective.

Există și cazuri în care fie s-au menținut prevederile care au fost apreciate ca oportune cuprinse în P.U.Z.-uri ieșite din valabilitate fie au fost modificate parțial sau total prevederile unor P.U.Z.-uri aflate în valabilitate.

În zonele în care prescripțiile PUZ-urilor nu mai sunt în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale localității, prin prezentul PUG s-au adus modificări sau completări în aceste zone.

Unele PUZ-uri elaborate de autoritatea locală și care nu au finalizat procedura de avizare au fost luate în considerare ca studii și au fost preluate parțial sau total în prezenta documentație.

1.3.2 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune

²Conform *Ordinului 3422/1995*, art. 2, publicat în Monitorul Oficial nr. 283 din 7 decembrie 1995;

elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în conținutul regulamentului.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

Pentru toate zonele de extindere situate între limita intravilanului aprobat anterior și cea a intravilanului stabilit prin prezentul PUG este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

Pentru aceste cazuri se va emite autorizație directă pentru construcțiile/amenajările ce vor fi amplasate pe aceste terenuri.

Pentru zonele situate în extravilan, în afara zonelor de dezvoltare, este posibilă extinderea intravilanului și stabilirea unor reglementări de construire dacă se îndeplinesc, în mod cumulat, următoarele condiții:

- pentru funcțiuni legate de dezvoltarea turismului și agrementului – suprafața minimă de introdus în intravilan 0,5 ha,
- pentru funcțiuni legate de exploatarea agricolă sau forestieră sau pentru exploatarea resurselor naturale – fără limite minime,
- pentru dezvoltarea infrastructurii – fără limite minime,
- pentru locuințe: suprafața minimă 1,0 ha. și va fi legat pe minim o latură de intravilanul aprobat sau de zonele de dezvoltare sau proprietarii își asumă realizarea integrală a extinderilor infrastructurii tehnice a orașului până în zona respectivă.

Condițiile restrictive nu se aplică în cazul funcțiunilor ce necesită sau recomandă, prin natura lor, amplasarea în afara localității (platforme industriale sau logistice, benzinării, cimitire e.t.c.).

În scopul **consolidării identității vizuale** a municipiului Baia Mare se propune completarea prezentului Regulament de urbanism cu regulamente speciale, care să aprofundeze aspecte particulare din prezentul regulament precum:

- regulament de identitate urbană
- regulament privind cromatică clădirilor
- regulament de amenajare a parterelor comerciale

În același scop se recomandă înființarea unei **Comisii de estetică urbană** ca o subcomisie a CTATU care să analizeze, în afara regulamentelor speciale menționate mai sus, propunerile de lucrări de artă monumentală, amenajări ambientale, amenajări peisajere, mobilier stradal, panotaj stradal și pe construcții, bannere, meshuri, propunerile de fațadizare/refațadizare în precum alte propunerile individuale de inserție și de intervenție în zona centrală, pe arterele principale de circulație alte zone sensibile.

1.3.3 Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

Prin **situații speciale** se înțeleg:

- parcelările sau reparcelările realizate în urma elaborării unui PUZ (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul

construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.

- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale (ex.: zone de extindere cu parcellar de tip agricol, zone cu potențial de risc mediu-mare, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare)
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)
- operațiunile urbanistice importante.

Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative oportune pentru municipiul Baia Mare și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală.
- dimensiuni sau forme ale parcelei din orașul vechi, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- Vecinatatea imediata cu functiuni si alte caracteristici similare
- condiții dificile de fundare;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. **Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor** sunt următoarele:

- reglementarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însorire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; în cazul zonelor de protecție a monumentelor și siturilor arheologice, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Maramureș, după caz;
- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;
- autorizarea în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ-uri: **prin excepție de la regula generală se admite autorizarea directă** înainte de elaborarea și aprobarea PUZ-urilor (sau fără elaborarea acestora) în următoarele condiții:
 - a) pe terenurile din domeniul privat al autorității locale, ce au fost introduse în intravilan cu funcțiunea de spații verzi publice – pentru spații verzi ce implica numai amenajări minimale precum zone de picnic sau dog-park dacă terenul nu cuprinde perimetre de alunecări active iar amenajările propuse au caracter provizoriu (inclusiv împrejuririle) și nu implica modelarea semnificativă a terenului

b) pentru funcțiunea de locuințe individuale pe parcele care îndeplinesc următoarele condiții cumulative:

- ° dacă pe cel puțin una dintre parcelele adiacente a fost legal edificată o construcție cu funcțiune similară (locuință)

- ° parcela care nu este cuprinsă într-un perimetru desemnat expres ca fiind de risc (de exemplu zonă de alunecări active/reactive) și nu are o pantă mai mare de 15% în banda de construibilitate

- ° parcela în discuție nu este afectată de potențiale lucrări de interes public (drumuri de acces pentru alte parcele din zonă, lucrări de dirijare de torenți, lucrări de stabilizare de pantă etc)

Pentru autorizarea directă în acest caz se vor utiliza (imprumut) reglementările de pe parcelele învecinate (de regulă reglementările subzonelor Ljn sau Ljr)

- Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin acte normative (legi, hotărâri de guvern etc.).

Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.

Modificarea RLU în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

2.1.1. Generalitati

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare urbană, restructurare urbană, renovare urbană, revitalizare urbană, reabilitare urbană etc.).

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului și subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

Lista monumentelor istorice clasate la data elaborării prezentului regulament este, conform Ordinului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2361/2010 și este prezentată în capitolul 4.1 Monumente, situri arheologice și arii construite protejate, clădiri cu valoare arhitecturală

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul zonei de protecție a monumentelor și siturilor arheologice este strict interzisă fără descărcarea de sarcină arheologică sau studii aferente conform legislației în vigoare.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.

Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ al acesteia.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:

- rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajarea teritoriului și studiilor de specialitate;
- construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de fermă, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc);
- construcțiile civile propuse a se amplasa la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale situate în extravilan (MAPN, MAI și SRI), necesita avizul favorabil al acestor institutii, conform Ordinului 34/N/M.30/3422/4221 din 1995.

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

În vederea dezvoltării durabile a localității se recomandă reducerea la minim a suprafețelor mineralizate. În acest scop sunt reglementate procente maxime de ocupare a terenului și

procente minime de spatii verzi obligatorii. De asemenea sunt cuprinse o serie de recomandari pentru realizarea constructiilor si amenajarilor.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan³

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective :

- completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

2.1.3. Suprafețe împădurite⁴

Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise - cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării.

În cazul padurilor adiacente spațiilor verzi existente de folosință publică nelimitată și de folosință specializată se admit extinderile conditionate ale acestor spații verzi în fondul forestier. Aceste extinderi vor păstra specificitatea fondului forestier existent și vor permite numai taieri de igienizare, fiind interzise defrisările.

Cabanele și construcțiile destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

2.1.4. Resursele subsolului⁵

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile) rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile,

³ Conform *Ordinului pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"* - G.M. - 007 - 2000

⁴Ibidem

⁵Ibidem

apele minerale, nămolurile și turbelle terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Sunt permise construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor subsolului cu avizul Consiliului Local Baia Mare, prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

2.1.5. Resurse de apă⁶, platforme meteorologice⁷ și stații de monitorizare a calitatii aerului⁸

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

Protejarea captărilor și obiectelor sistemului de alimentare cu apă a municipiului se face potrivit HG 930/2005.

Stațiile meteorologice se protejează potrivit art.18 din Legea meteorologiei 139/2000

În jurul punctului în care se efectuează măsurări fixe privind calitatea aerului se stabilește o zonă de protecție astfel delimitată încât orice activitate desfășurată în interiorul ei, ulterior instalării echipamentelor de măsurare, să nu afecteze reprezentativitatea datelor de calitate a aerului înconjurător pentru care acesta a fost amplasat⁹; stațiile automate de monitorizare a aerului amplasate în municipiul Baia Mare sunt:

- MM1 – Tip TRAFIC (Bd. București nr. 28);
- MM2 – Tip FOND URBAN (Bd. Unirii nr. 9 – 11, parc Mara);
- MM3 – Tip FOND SUBURBAN (str. Firiza nr. 65, Școala Generală nr. 13);
- MM4 – Tip INDUSTRIAL (str. Colonia Topitorilor – Nod de presiune SGAMM);
- MM5 – Tip INDUSTRIAL (str. Lunci nr. 22, Școala Generală nr. 9 Ferneziu).

Pentru detalierea măsurilor de protecție a stațiilor automate de monitorizare a aerului vezi capitolul 4.7 Rețeaua de monitorizare a calitatii aerului

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii¹⁰.

Pe teritoriul Municipiului Baia Mare există un număr de 5 arii protejate și anume:

1. Arboretele de castan comestibil – ROSCI0003 (parțial pe raza municipiului Baia Mare) - sit de importanță comunitară – parte a rețelei ecologice europene Natura 2000
2. Rezervația arboretului de castan – categoria IV IUCN – rezervație naturală forestieră (parțial pe raza municipiului Baia Mare)

⁶Conform Legii apelor 107/2006 și HG 930/2005

⁷Conform Legii meteorologiei 139/2000

⁸Conform Legii calitatii aerului înconjurător nr.104/2011

⁹ Ibidem

¹⁰ Conform OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 cu modificări ulterioare

3. Coloanele de la Limpedeia – arie protejata de interes national - categoria a III-a IUCN - rezervatie naturala de tip geologic
4. Tăul lui Dumitru categoria IV IUCN – rezervatie naturala de tip botanic – zona umeda (partial pe raza municipiului Baia Mare)
5. Rezervatia fosilifera Chiuza Baia – categoria III IUCN - rezervatie naturala de tip paleontologic (partial pe raza municipiului Baia Mare)
6. Muntii Gutai - ROSPA0134 (partial pe raza municipiului Baia Mare) - sit de importanta comunitara – parte a retelei ecologice europene Natura 2000

Zonele cu valoare peisagistica au fost stabilite prin studiul de specialitate si vor fi protejate potrivit Convenției europene a peisajului (Convenția), adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 si ratificata prin Legea nr. 451/2002

Potrivit studiului de peisaj se propun masuri de protectie si punere in valoare a peisajului natural si de punere in valoare a siturilor care au constituit subiectul „Scolii de la Baia Mare”.

Se prevad:

- prezervarea culoarelor perspective catre centrul istoric
- prezervarea culoarelor perspective catre peisajul natural.
- Identificarea subiectelor scolii de pictura de la Baia Mare si stabilirea unor masuri de prezervare partiala sau totala a sitului si de publicitate a semnificatiei sale culturale
- Masuri de reducere a impactului vizual al construirii pe versanti prin: conformarea la teren, plantare masiva obligatorie cu plantatie inalta, reducerea la minim a gabaritului constructiilor, obligativitatea utilizarii de finisaje in culori naturale, interzicerea totala a culorilor stridente sau a materialelor stralucitoare
- Prezervarea unor trasee consacrate de drumetie in jurul orasului
- Identificarea punctelor de percepere a panoramei orasului sau a elementelor naturale semnificative si dupa caz amenajarea lor cu locuri de popas, mobilier urban, foisoare etc
- Utilizarea cadrului natural ca atractie turistica (parcuri de aventura, trasee de mountain-bike, trasee de drumetie care sa includa monumente ale naturii sau zone pitoresti, puncte de belvedere s.a.m.d.)

2.1.7. Monumente istorice și situri arheologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit (ansambluri considerate monumente istorice), în siturile arheologice și în zonele lor de protecție, se face în condițiile prezentului Regulament Local de Urbanism și cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Detalii privitoare la lista monumentelor

2.1.8. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor si alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

2.1.9. Expunerea la riscuri antropice

Riscurile antropice semnalate pe raza municipiului Baia Mare sunt legate de:

2.1.9.1. Riscuri miniere

- 1. Goluri subterane care ajung la suprafață;
- 2. Zone de prăbușire datorate golurilor subterane;
- 3. Acumulări necontrolate de ape subterane, cu posibile viituri în cazul unor precipitații abundente;
- 4. Ape de mină corozive;
- 5. Halde de steril cu posibile desprinderi și alunecări datorate taluzului accentuat sau înfundării subtraversărilor existente;
- 6. Halde de concentrate miniere corozive;
- 7. Instalații miniere (uzine, conducte de hidrotransport a unor substanțe toxice) periculoase în caz de defecțiuni tehnice.

Masurile de protecție de principiu propuse sunt detaliate în capitolul 4.5. Masurile detaliate în cadrul fiecărei zone potențial expuse riscurilor miniere se stabilesc pe baza studiilor de specialitate

2.1.9.2. Riscuri tehnologice

Obiectivele economice existente pe teritoriul municipiului Baia Mare, care prezintă risc tehnologic sunt:

a. "Obiective Seveso":

- SC Romaltyn Mining SRL (neafiat în funcțiune în perioada elaborării PUG-ului și fără autorizație de mediu pentru funcționare)
- SC Aramis Invest SRL
- SC Remin SA – depozitul de explozibil

b. SC Vital SA – uzina de apă

Aceste incinte sunt situate în intravilanul existent al municipiului, aprobat în anul 2000 iar în zonele stabilite prin studiile de risc sunt amplasate sau sunt prevăzute a fi amplasate artere de circulație majoră, zone rezidențiale cu densitate mai mare de cea prevăzută în HGR 804/2007, zone de sport-agrement, obiective de interes public etc.

O serie de măsuri de remediere sunt evidențiate la capitolul 4.5.

2.1.9.3. Riscuri legate de poluarea istorică – situri contaminate

Pe raza administrativ teritorială a municipiului Baia Mare se găsesc următoarele **situri potențial contaminate**:

1) Depozitul nr. 1 – Depozitul de pirită arsenioasă de lângă sediul depozitului central (greifer 3) – UP Flotația Centrală – CNMPN REMIN SA Baia Mare, având următoarele coordonate geografice: x = 396700, y = 684700;

2) Depozitul nr. 2 – Depozitul de pirită arsenioasă de lângă platforma greiferelor nr. 4 și 5 – UP Flotația Centrală – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: x = 396850, y = 684500;

3) Depozitul nr. 3 – Depozitul de pirite arsenioase de pe platforma de lângă recepție minereu brut de Turt – UP Flotația Centrală – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: $x = 698500$, $y = 685000$;

4) Depozitul nr. 4 – Depozitul de pirite arsenioase de pe platforma de lângă recepție ȘUIOR – UP Flotația Centrală – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: $x = 396300$, $y = 684550$;

5) Depozitul nr. 5 – Depozitul de pirite arsenioase de pe platforma de lângă recepție ȘUIOR – U.P Flotația Centrală – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: $x = 396500$, $y = 684550$;

6) Depozitul nr. 6 – Depozit de transfer pirită aurifere – iaz zgura – U.P Flotația Centrală – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: $x = 396500$, $y = 684900$;

7) Depozitul nr. 7 – Depozitul de pirite arsenioase Iaz Tăuții de Sus (în custodia SC Romaltyn Mining SRL Baia Mare) – amplasat pe iazul Central Tăuții de Sus – U.P. Flotația Centrală – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: $x = 397400$, $y = 684400$;

8) Depozitul nr. 8 – Depozitul de pirite arsenioase Statia de var – recepție ȘUIOR – U.P. Flotația Centrală – CNMPN Remin SA Baia Mare – Str. P – ța Revoluției, nr. 1, Baia Mare, tel. 0262 – 211501 – având următoarele coordonate topografice: $x = 396580$, $y = 684570$;

9) Depozitul de zgură – SC Romplumb SA Baia Mare, Str. Gutinului, nr. 9, având următoarele coordonate topografice: $x = 397070$, $y = 699204$;

10) Fosta incintă UP Sasar – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: $x = 390124$, $y = 685124$;

11) Iazul Central Tăuții de Sus – vechi – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: $x = 397456$, $y = 684570$;

12) SC Romplumb SA Baia Mare – Baia Mare, str. Gutinului, nr. 9 având următoarele coordonate topografice: $x = 396588$, $y = 688045$;

13) Cuprom SA Bucuresti – Sucursala Baia Mare, str. Eliberării, nr. 15 având următoarele coordonate topografice: $x = 395484$, $y = 684471$;

14) Uzina de retratare a sterilelor Baia Mare – SC Romaltyn Mining SRL, loc. Baia Mare, str. Victoriei, nr. 77B, având următoarele coordonate topografice: $x = 390124$, $y = 685124$;

15) UP Flotația Centrală Baia Mare, str. Foresterului, nr. 211 – CNMPN Remin SA Baia Mare, având următoarele coordonate topografice: $x = 396700$, $y = 684700$.

Pana la luarea masurilor necesare de decontaminare pe aceste terenuri este interzisa autorizarea oricaror constructii cu exceptia imprejmuirilor si realizarea oricaror amenajari cu exceptia inierbarii.

O serie de masuri de remediere sunt evidentiata la capitolul 4.5 Zone expuse riscurilor antropice

2.2 REGULI GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale:

- Acces carosabil la drum public sau privat¹¹
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreg orașul, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare cu avizul autorității de protecție a mediului

După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În afara condițiilor generale minimale sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregului municipiu și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anumit areal, unei anumite zone funcționale, unui anumit UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

2.2.2. Condiții specifice urbanistice

2.2.2.1. Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificarea în prezentul regulament este considerată operațiune de parcelare doar divizarea unui lot în *mai mult* de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și *prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.*

2.2.2.2. Reparcelarea

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construite și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

¹¹ Vezi punctul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.

Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

2.2.2.3. Alte considerații referitoare la parcelare

Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare decât cel permis potrivit prezentului regulament modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 2.2.1. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la capitolul 2.6 *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții*, accesele îndeplinesc condițiile prevăzute la capitolul 2.4 *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul 2.2.6. *Apararea interesului public și facilități oferite proprietarilor*; prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului 2.6 *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții*.

2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărirea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

2.2.4. Reguli referitoare la conformarea la teren

2.2.4.1. Reguli generale de modelare a terenului

Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural¹² sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.

Prin modelare semnificativă se înțelege:

- realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a strazii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;

Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regulă zidurile de sprijin vor fi îmbracate în vegetație.

Prin excepție, pentru parcelele situate la limita intravilanului în zone cu pante mari (peste 15%) este permisă realizarea de ziduri de sprijin pe latura laterală/posterioară care constituie granița intravilanului.

Pentru intervențiile în zonele de risc vezi Capitolul 4.3.1.2. Măsurile generale de protecție în zonele expuse riscului de alunecare

Prezentul articol nu include condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice.

2.2.4.2. Reguli generale de conformare la teren

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului.

Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului.

Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.

Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

¹² Vezi art.604 Cod Civil

2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu Hmax cornisa=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respecta *înălțimea maximă permisă la streasina/cornisa*.

Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în anexa 5 – Glosar la prezentul regulament.

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.

Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale (de regula terenuri cu panta peste 30%) la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

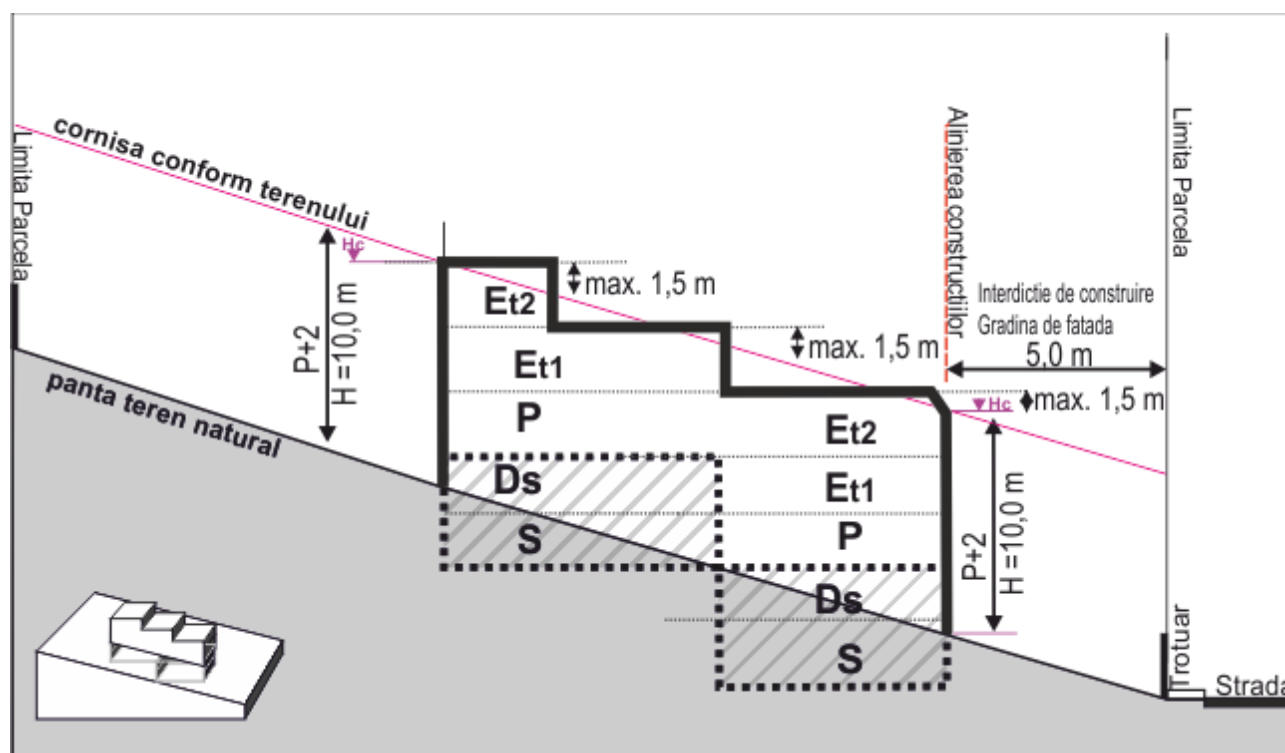


Fig. 1 Exemplificarea conformării la teren

În niciun caz **nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate** la nivelul UTR/zonă funcțională **pe fațada orientată spre stradă**.

Ca regulă generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi.

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (m)	Numar niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise: -(A) ¹³ -(B) ¹⁴
Sub 9 metri	7-10	P+1+M - P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 - 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m.=10metri (categoria III)	11	P+2+M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,00 - 16,0 m	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,00 - 19,0 m	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
19,00 - 22,0 m Carosabil - 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m.(categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,00 - 25,0 m	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,00 - 27,0 m	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,00 - 30,0 m	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,00 - 36,0 m	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 - 45,00 si peste	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

Fig. 2 Înălțimea maximă admisă functie de distanța dintre aliniamente

În cazul fronturilor retrase de la aliniament înălțimea maximă admisă se majorează corespunzător.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade potrivit tabelului de mai sus și exemplificărilor din Fig. 3 Exemplificări ale aplicării regulii de realizare a nivelelor suplimentare

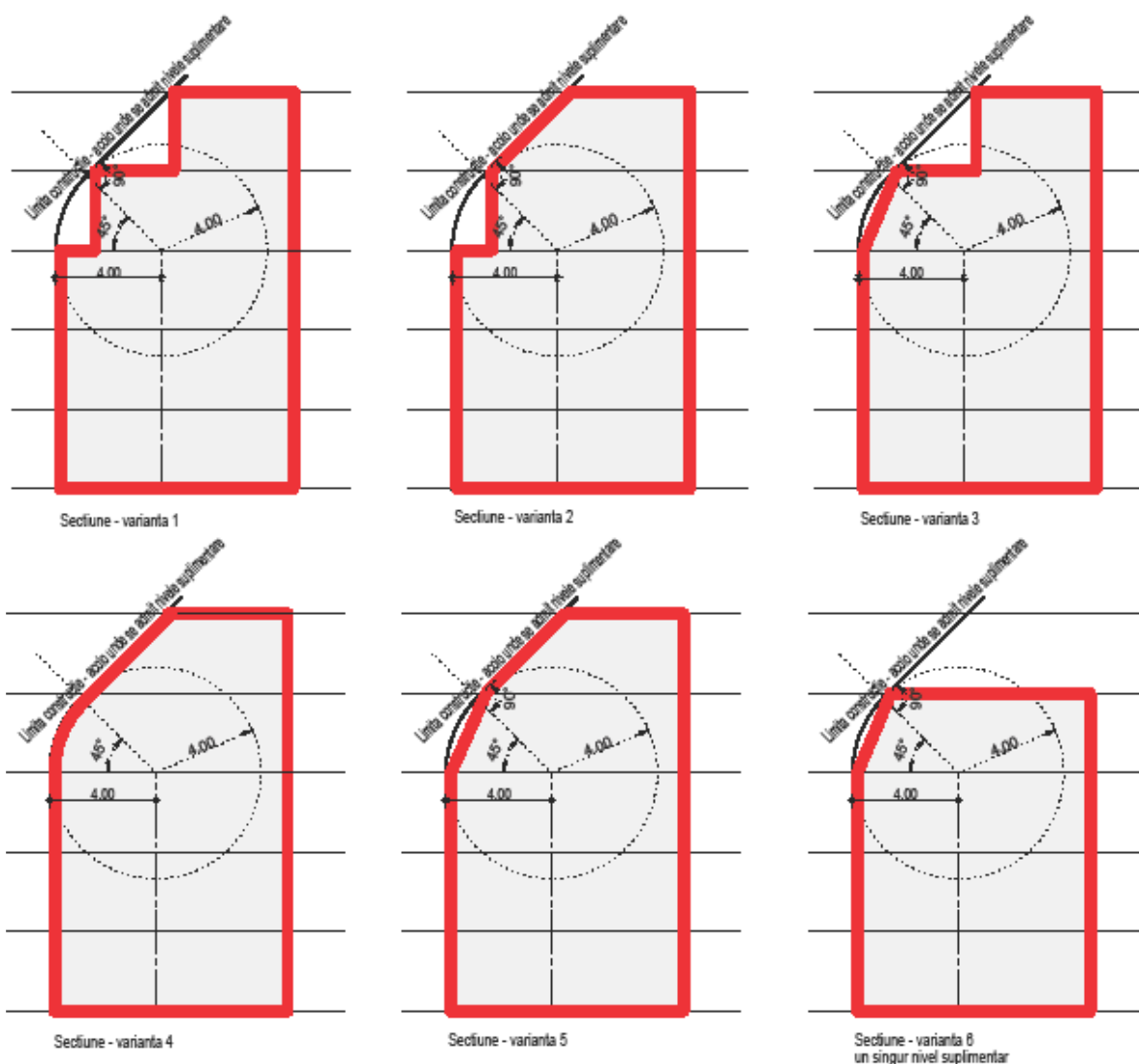
În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

¹³ retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta

¹⁴ în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)

Se admit accente înalte peste 45 metri numai în zonele Cn și Acl_r în baza unui PUZ care să reglementeze toate condițiile insertiei.

Explicitarea regulii (A) niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade:



VARIANTE EXEMPLIFICATIVE DE INSCRIERE A VOLUMETRIEI CONSTRUCȚIEI ÎN LIMITA MAXIMĂ ADMISĂ (ÎN ZONELE ÎN CARE SE ADMIT 1-2 NIVELE SUPLEMENTARE)

Fig. 3 Exemplificări ale aplicării regulii de realizare a nivelurilor suplimentare

2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

2.2.5.1. Reguli generale privind aspectul exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

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.

Aspectul clădirilor se recomanda a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, *dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate.*

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.

Sunt interzise mansardele false.

Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul întregului municipiu, sau pe anumite zone sensibile (zone relevate de studiul de peisaj care a fundamentat Planul urbanistic general) pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate. Pana la intocmirea acestui regulament special se vor utiliza reglementarile prevazute in prezentul regulament.

2.2.5.2. Volumetrie

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

Volumul este limitat în mod expres în unele zone/subzone de locuințe; în zonele de risc la alunecări volumul maxim este determinat de limitarea dimensiunilor construcțiilor; în alte zone de locuințe, în scopul obținerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcțiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lățimea maximă permisă a fațadei la stradă și de adâncimea maximă admisă a construcției; în zonele de locuințe medii/înalte (blocuri) limitarea se va stabili prin PUZ-ul care va include studii de însorire, desfasurari stradale și studii de volumetrie.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 20%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Derogarea nu se aplica în zona istorică protejată. Prin construcție existentă în sensul

prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

2.2.5.3. Finisaje exterioare; culori

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creează o imagine inadecvată locului.

Este recomandată utilizarea lemnului pentru detalii arhitecturale de specific local: tamplarie, stalpi și balustrade, împrejurări etc, în special în zonele Ljn_p2, Lv-Lv_u, Ljr-Ljr_u.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață, mobilierul urban sau sistemele publicitare din zona istorică protejată și în vecinătatea acesteia (Cv și Cp), în zona de protecție a monumentelor situate în afara zonei protejate, în alte zone de locuit protejate pentru valoarea ambientală (Ljn_p1 și Ljn_p2, Lm_p), la clădirile cu valoare arhitecturală, în zonele de locuințe Ljr-Ljr_u și Lv-Lv_u și în zonele verzi.

Pentru platformele industriale sau zone comerciale *compacte* amplasate în general la marginea localității este tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.

Pentru celelalte zone de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare.

În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori intense interzise în zonele protejate și admisă doar condiționat, potrivit alinelor precedente, în rest.

Exemple de culori intense nerecomandate pentru finisajele exterioare



Fig. 4 Culori intense interzise în zona istorică și în alte zone protejate și utilizabile numai cu prudență în rest

Mai jos este exemplificată o paletă de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață, utilizabile alături de nuanțe de alb, ocru și gri.

Exemple de culori pale recomandate pentru finisajele exterioare



Fig. 5 Paletă de culori exemplificativă pentru finisaje exterioare de suprafață

Pentru **invelitorile în panta** (sarpanta):

- în zona centrală Cv și Cp precum și la monumente din afara acestei zone și clădirile din zona lor de protecție se vor utiliza materialele tradiționale (tigla ceramică, tabla plană zincată

sau vopsita in culori mate, tabla de cupru etc) cu exceptia cazurilor in care prin avizul Ministerului Culturii se prevede altfel.

- Pentru zonele rezidentiale din afara zonei protejate utilizarea materialelor traditionale (tigla ceramica, tabla plana zincata sau vopsita in culori mate, sita/sindrila) are caracter de recomandare. Se admite, si utilizarea inlocuitorilor materialelor traditionale (tigla metalica, tigla de beton, sindrila bituminoasa, tabla plana vopsita etc) cu finisaj mat in gama de culori a materialelor traditionale.

Mai jos este prezentata paleta de culori orientativa pentru invelitori.

Exemple de culori recomandate pentru invelitori

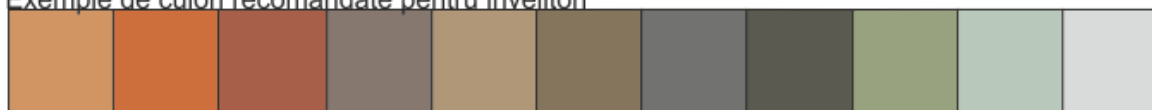


Fig. 6 Paleta de culori exemplificativa pentru invelitori

In zona centrala, zonele rezidentiale zonele de servicii IS si zona verde precum si in incintele adiacente acestor zone este interzisa utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului.

Prevederile prezentului capitol vor fi detaliate dupa caz in cuprinsul regulamentului si in Planurile Urbanistice Zonale si de Detaliu ce se vor elabora – in primul rand pentru zonele pentru care s-a instituit un tip de protectie urbanistico-arhitecturala.

2.2.6. Apararea interesului public si facilitati oferite proprietarilor

2.2.6.1. Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizarii drumurilor publice si utilitatilor

Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creerii si largirii de drumuri vor fi dezmembrate si inscrise in cartea funciara cu categoria "drum". In cazul drumurilor publice (desemnate ca atare in documentatiile de urbanism aprobate) terenurile necesare infiintarii/largirii acestora vor trece in domeniul public al municipiului, in conditiile legii, anterior echiparii edilitare si modernizarii strazilor.

Drumurile (=strazile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

2.2.6.2. Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizarii altor scopuri publice

In cazul terenurilor cu suprafete intre 10000 mp ÷ 20000 mp supuse parcelarii, in plus fata de terenul necesar strazilor, va fi prevazuta pentru scopuri publice o suprafata de 5% din totalul terenului. Pentru terenuri mai mari de 20000 mp supuse parcelarii va fi afectata scopurilor publice, altele decat strazile, 10% din suprafata terenului.

Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locala, functie de necesitatile acesteia. Acestea pot fi :

- echipamente publice necesare cartierului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.)
- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.
- facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

2.2.6.3 Stimulente pentru facilitarea solutionarii spatiilor publice

In cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv largirea drumurilor existente, corectii de traseu, infiintarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersectiilor, pietre etc potrivit prezentului PUG si PUZ-urilor, in cazul donarii terenului necesar catre domeniul public al municipiului in baza reglementarii aprobate, indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de parcela/proprietatea initiala, tinandu-se seama ca necesitatea publica este cea care denatureaza situatia proprietatii si proprietarii au venit in intampinarea acestei necesitati. Aceasta prevedere se aplica numai parcelelor care in situatia initiala ar fi fost construibile potrivit prezentului RLJ.

Facilitatea nu este oferita in cazul primirii de catre proprietari a unor compensatii materiale pentru teren (cumparare de catre municipiu, expropriere pentru cauza de utilitate publica, schimb de terenuri sau alta metoda de compensare).

In conformitate cu legea expropriarii pentru utilitate publica in cazul in care proprietatea-teren diminuata in scopul realizarii de lucrari de utilitate publica devine inutilizabila destinatiei initiale expropriatorul are obligatia de a despagubi intreaga proprietate.

Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ aprobat (sau dupa caz prin documentatii tehnice), sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public pentru satisfacerea interesului public beneficiaza pentru restul parcelei de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de trei ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut prin act notarial si fara despagubiri din partea municipiului Baia Mare si se respecta celelalte reglementari aferente (POT, retrageri, insorire etc).

Proprietarii terenurilor din care prin PUZ aprobat se propune dezmembrarea unor parcele pentru destinatii publice potrivit art.2.2.6.2. beneficiaza pentru restul terenului de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de trei ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand donatia este facut prin act notarial si fara despagubiri din partea municipiului Baia Mare si se respecta celelalte reglementari aferente (POT, retrageri, insorire etc).

Proprietarii terenurilor care se parceleaza la initiativa acestora, potrivit unui PUZ au obligatia dezmembrarii terenului potrivit PUZ-ului aprobat si transmiterii catre domeniul public a parcelelor destinate crearii/modernizarii de drumuri publice si realizarii unor lucrari ingineresti de interes public. Transmiterea acestor terenuri se realizeaza prin act notarial, fara plata dar cu obligatia din partea autoritatii locale de a introduce lucrarile respective in programele multianuale si a le realiza potrivit graficului.

În cadrul operațiunilor de parcelare/reparcelare, proprietarii terenurilor care fac obiectul operațiunii pot propune, prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare, suplimentar fata de trama stradala publica prevazuta în PUG sau PUZ-uri, drumuri de servire locala (de acces la parcele). Prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare se va propune, si prin Hotarare a Consiliului local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locala propus/e si modul de administrare al acestor drumuri si al utilitatilor necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituti de trecere sau drumuri în coproprietate) numai cu conditia stabilirii clare a obligatiilor si raspunderilor legate de infiintarea, realizarea si administrarea lor si a utilitatilor aferente. Îndeplinirea conditiei mentionate va fi verificata obligatoriu la emiterea autorizatiei de constructie.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Pentru definitia **aliniamentului** vezi **anexa 5 – glosar** la prezentul regulament. În **zona istorică protejată aliniamentul reglementat** coincide cu **aliniamentul existent**, în masura în care acesta se conformează parcelarului istoric. În **toate celelalte cazuri** în care se vorbește de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de **aliniamentul reglementat**, rezultat din realinierea parcelelor.

Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesita acces controlat în incinta se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o constructie provizorie independenta în incinta, în vecinatatea accesului

La intersecția dintre strazi, în vederea asigurării triunghiului de vizibilitate, până la elaborarea unor proiecte de specialitate care să prevadă altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplica **regula tesirii aliniamentului**; regula se aplica la toate intersecțiile la care nu s-a prevăzut expres în prezentul PUG necesitatea studierii soluționării intersecției însoțită de interdicție temporară de construire până la realizarea studiului. Tesirea aliniamentului la intersecție este regula de realiniere a parcelelor.

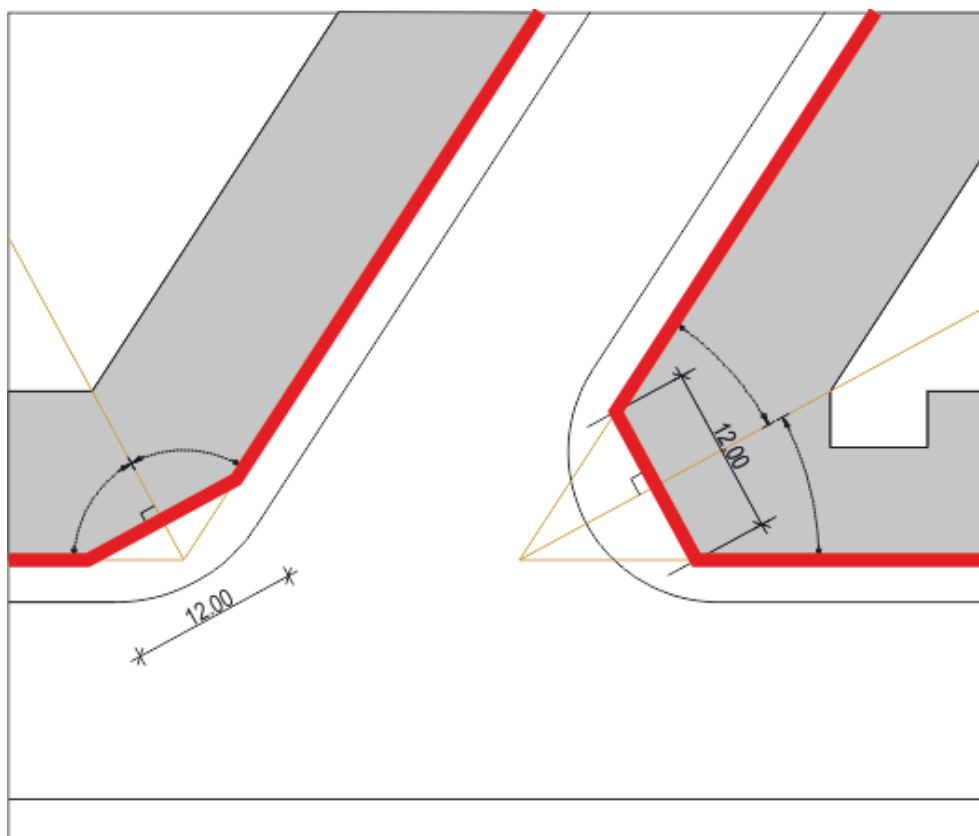


Fig. 7 Ilustrare tesirea aliniamentului in intersectii

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Pentru parcelele de colt retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, cu verificarea respectarii regulii tesirii aliniamentului in intersectii.

Amplasarea cladirilor se face:

- i. **Pe aliniament** – de regula in zona centrala si in cartiere comerciale
- ii. **Retrasa de la aliniament** – regula caracteristica in primul rand zonelor de locuit si amplasarii altor functiuni protejate¹⁵.

2.3.1.1. Criterii de stabilire a regimului de aliniere

Regula de amplasare fata de aliniament este data de:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare strada
- Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

¹⁵ In sensul Ordinului Ministrului Sanatatii nr.536/1997

2.3.1.2. Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant inchis:

2.3.1.2.a. Cazul in care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Obligativitatea amplasarii pe aliniament nu admite exceptii in cazul strazilor cu regim de construire inchis in care amplasarea pe aliniament constituie situatia dominanta decat justificate de **regula calcanului** sau de obligativitatea **realinierii parcelelor**.

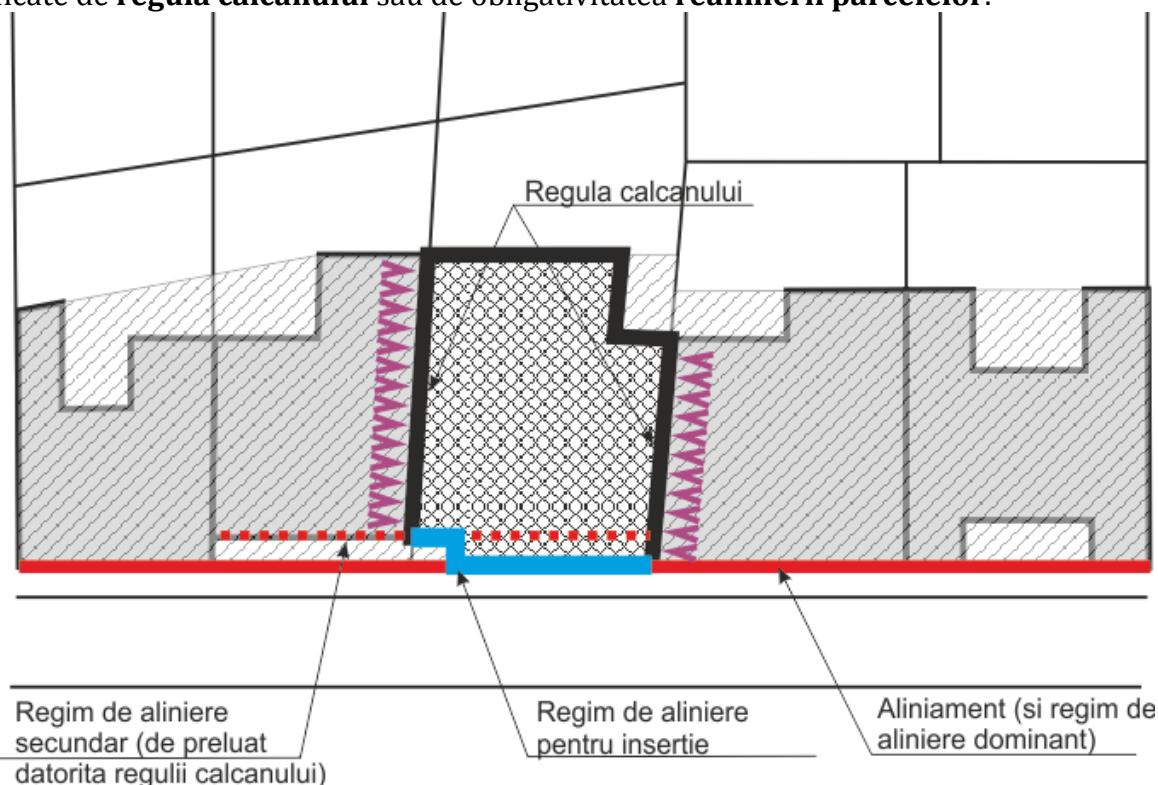


Fig. 8 Ilustrare aplicare reguli de stabilire a regimului de aliniere la insertia pe o strada cu regim inchis de construire si amplasarea constructiilor pe aliniament

2.3.1.2.b. Cazul in care regimul de construire dominant este retras de la aliniament

Cazul se intalneste frecvent la locuintele insiruite.

- Regula care prevaleaza este cea a calcanului (daca nu intervine obligativitatea realinierii parcelelor)
- Se poate avea in vedere dupa caz retragerea minima si maxima admise (sau retragerile minime si maxime existente)
- Retragera medie a zonei (strazii) are numai valoare orientativa

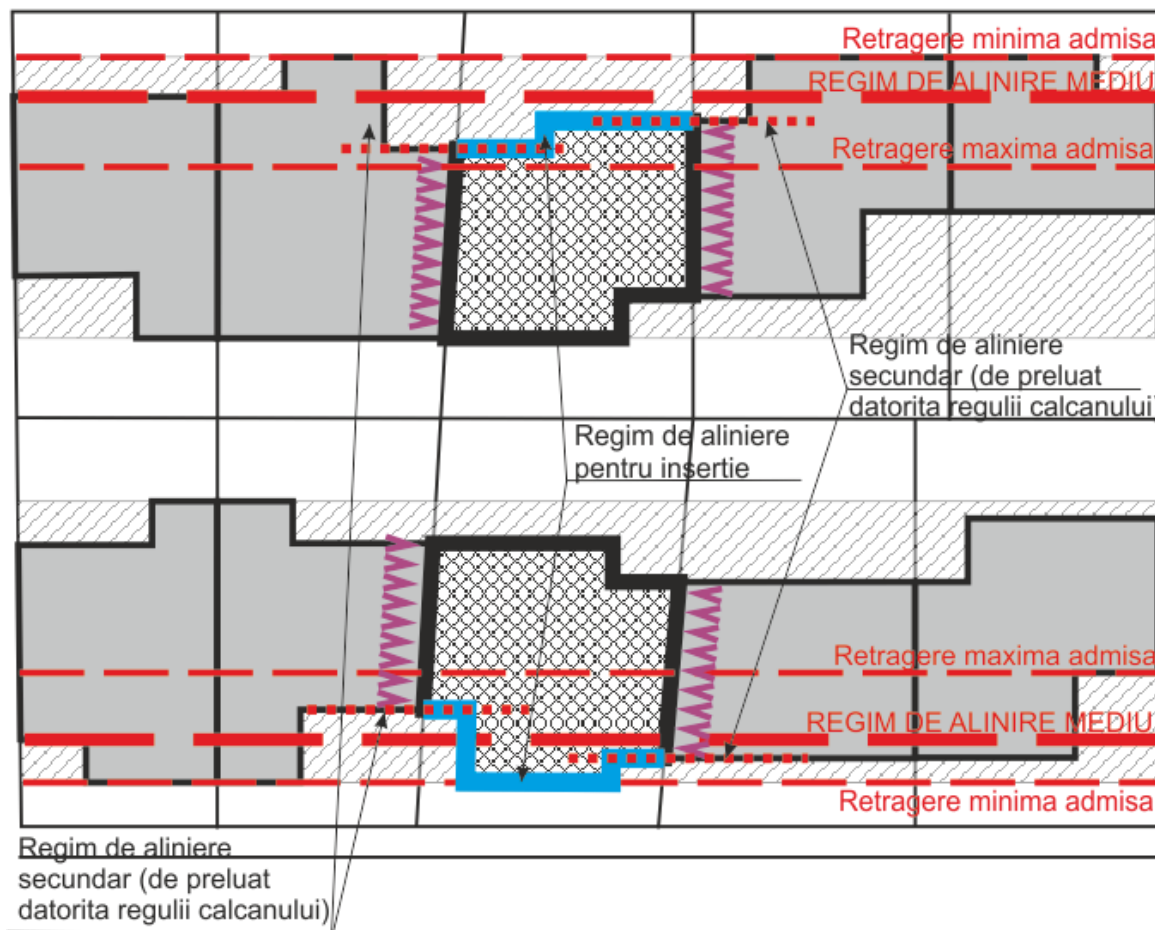


Fig. 9 Model de stabilire a regimului de aliniere la insertia pe o strada cu regim de construire inchis si regim de aliniere retras (cu sau fara utilizarea retragerii minime admise)

2.3.1.3. Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant deschis

2.3.1.3.a. Cazul in care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Insertia constructiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant daca nu intervin urmatoare exceptii:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula
- In cazul in care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului daca nu intervine regula realinierii parcelelor
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament in cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli, spitale etc) – daca nu intervine regula calcanului.
- In cazul in care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) constructiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere in locul celui dominant

2.3.1.3.b. Cazul in care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

Ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

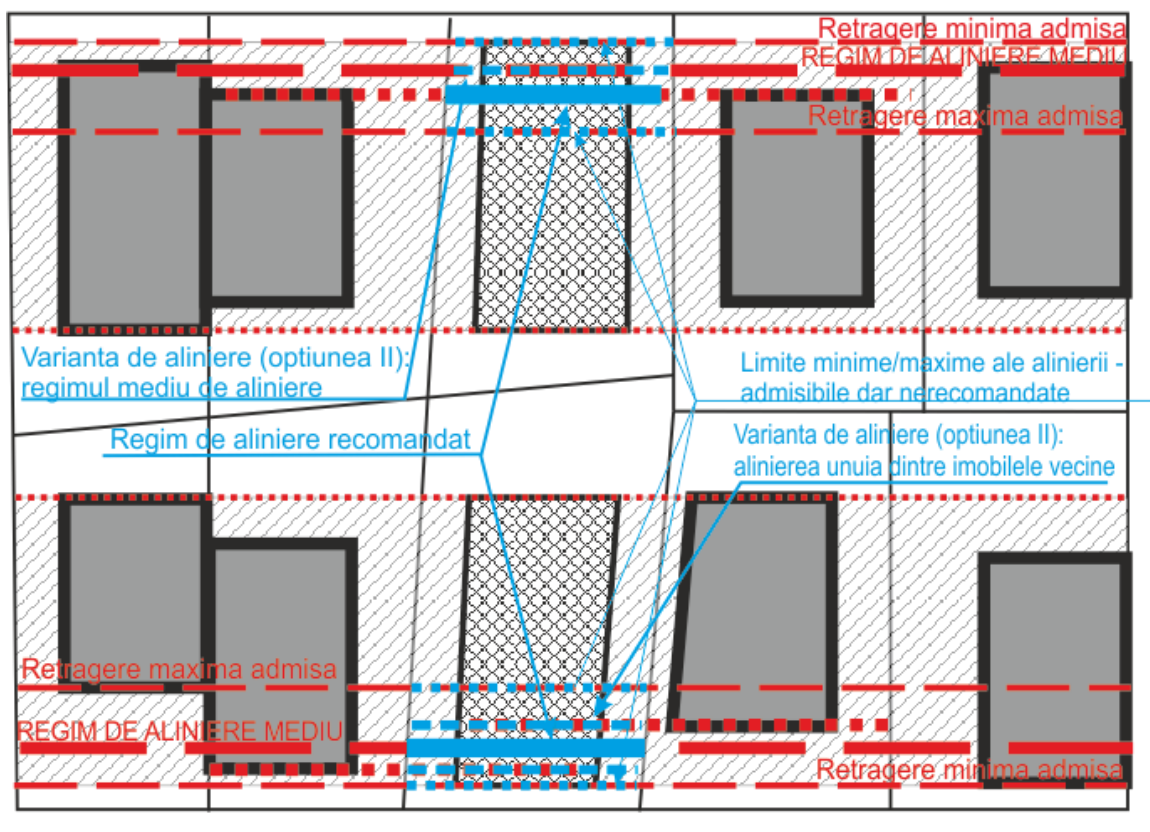
- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul in care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului daca nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu)
- In cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli, spitale etc) prevaleaza cerinta functionala daca nu se incalca regula calcanului si fara a se depasi retragerea maxima admisa in zona
- In cazul in care se stabileste o valoare fixa a retragerii se aplica acest criteriu (de regula in zone de extindere a intravilanului sau in zone de parcelare/reparcelare)
- In cazul in care este posibila stabilirea unui regim local de aliniere (constructiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local daca nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii cladiri va respecta de regula retragerea cladirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua in considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice strazii; in cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care insa trebuie sa se incadreze in limitele retragerii minime si maxime admisibile
- In cazul in care cladirile adiacente au retrageri diferite se ia in considerare retragerea medie (caracteristica) a imobilelor de pe strada respectiva (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu incadrarea in limita minima si maxima de retragere; varianta acceptata: stabilirea altei retrageri, care insa se incadreaza in limitele retragerii minime si maxime admisibile

Ilustrari ale aplicarii criteriilor de mai sus:

Regimul de aliniere coincident in vecinatate.

Regimul de aliniere local este recomandat pentru insertie

Regim de aliniere local



Regimuri de aliniere diferite in vecinatate.

Regimul de aliniere mediu este recomandat pentru insertie

Fig. 10 Stabilirea regimului de aliniere pentru insertia intr-o zona in care se poate stabili un regim local de aliniere si cazul insertiei intr-o zona cu retrageri variabile

2.3.1.4. Depasirea locala a limitei de retragere fata de aliniament

Sunt admise depășiri locale ale **limitelor de retragere** față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament stabilita potrivit punctelor 2.3.1.2.b. Cazul in care regimul de construire dominant este **retras de la aliniament** si 2.3.1.3.b. Cazul in care regimul de aliniere dominant este **retras de la aliniament** cu maxim 1,20 m fara a depasi aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioră din zona aliniamentului;
- pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei
- bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

2.3.2. Depășirea aliniamentului

De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3,0 m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,50 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului ramane de minim 2,0 m
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5m - 3,0m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului ramane de 1,2 m; în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, fără ca proiecția lor să se apropie la mai puțin de 0,10 m de marginea trotuarului, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului; bovindourile și balcoanele ce depășesc aliniamentul nu pot ocupa în elevație o suprafață mai mare de 30% din suprafața fațadei.
- pe străzile aparținând tramei principale, acolo unde s-au autorizat anterior, la parterul blocurilor extinderi în vederea amenajării de spații comerciale sau de servicii sunt în continuare permise extinderi numai ca „plombe” între extinderi legal realizate, în baza unui studiu de fațadă și de amenajare a spațiului public adiacent și dacă lățimea liberă a trotuarului va fi de minim 2,50 m în cazul strazilor de categoria a II-a și de minim 1,50 m în cazul strazilor de categoria a III-a; nu sunt permise extinderi cu destinații comerciale spre fațadele posterioare/laterale ale blocurilor; nu sunt permise extinderi comerciale la blocurile care nu sunt situate pe străzile principale. Nu sunt permise extinderi necomerciale în interes individual la clădirile de locuit colective (extinderea apartamentelor) cu excepția executiei de logii/balcoane care respecta conturul balcoanelor/logiilor de la nivelurile superioare.
- În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:
 - Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stănesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;
 - Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului 2.9.

2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara

2.3.3.1. Banda de construibilitate

In scopul realizarii unei coerente in amplasarea cladirilor se defineste o **banda de construibilitate**¹⁶ in interiorul careia se amplaseaza cladirile principale si functioneaza obligatoriu regula calcanului.

In cuprinsul prezentului regulament banda de construibilitate este definita de regula sub forma de conditii cumulative (vezi Fig. 13).

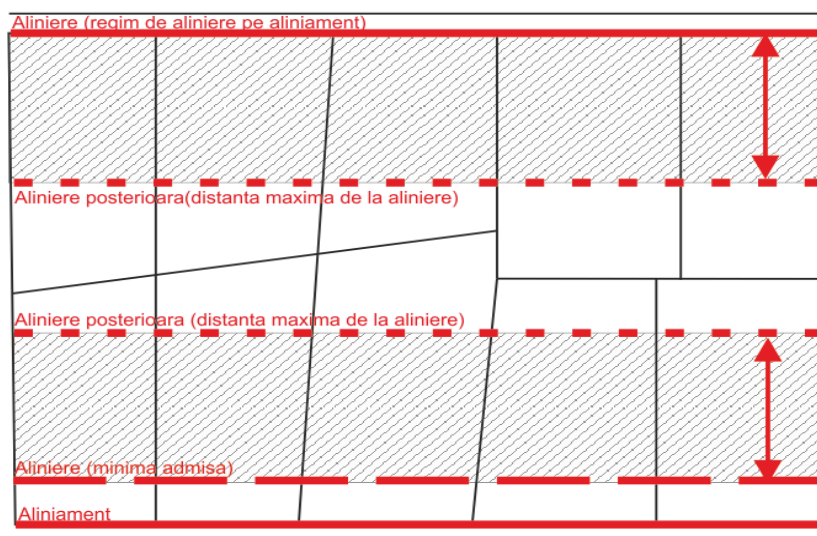


Fig. 11 Banda de construibilitate definită de aliniere și adâncime maximă de la aliniere

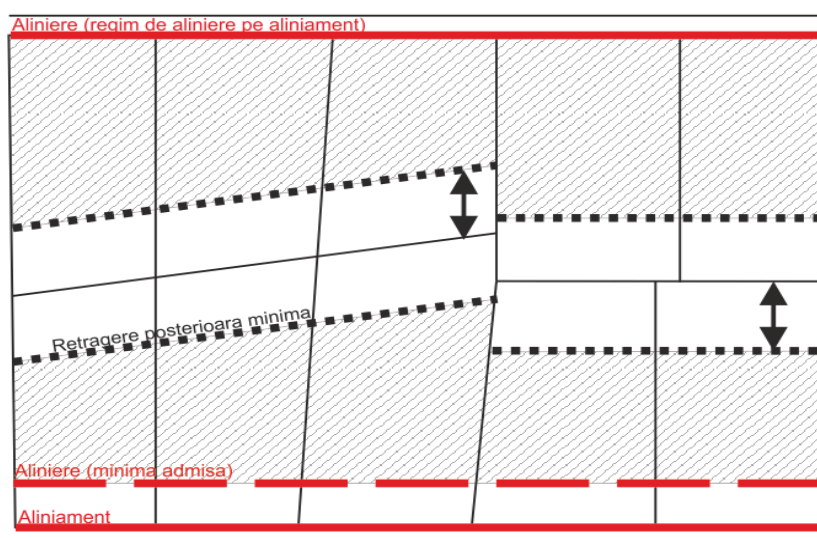


Fig. 12 Banda de construibilitate definită de aliniere și retragerea minimă de la limita de fund a parcelelor

¹⁶ Vezi definiția din anexa 5 – glosar la prezentul regulament

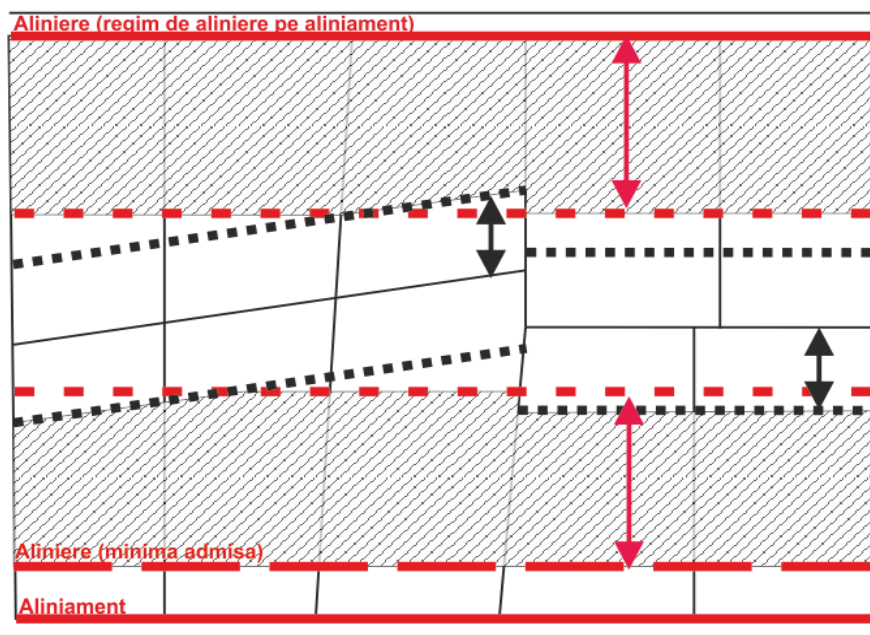


Fig. 13 Banda de constructibilitate definita prin criterii cumulative

Aliniamentul posterior (de fund) este *de regula* amplasat la minim 5,00 m de limita de fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel incat sa se asigure fata de hotar o retragere a cladirilor de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea la streasina/cornisa.

Pentru parcelele de colt nu exista aliniament posterior.

Funcție de caracteristicile morfologice ale tesutului urban pot fi si cazuri de extindere a benzii de constructibilitate dincolo de limita posterioara descrisa mai sus. Aceste cazuri sunt exceptii de la regula si se admit daca:

- Se respecta retragerea posterioara minima permisa
- se acopera calcanele existente si nu sunt create altele noi

De asemenea se admite extinderea benzii de constructibilitate pentru utilizarile atipice pe parcele atipice¹⁷. In aceste cazuri reglementarile se stabilesc in baza unui PUD.

Anexele parter ale constructiilor care nu produc dezagremente se pot amplasa la distanta minima de 1,0 m de limitele laterale si posterioare daca respecta normele de protectie la incendiu. In cazul anexelor a caror inaltime maxima nu depaseste inaltimea maxima permisa a imprejmuirii se admite adosarea la imprejmuire/construirea pe limita de proprietate cu conditia ca panta invelitorii sa fie orientata spre incinta proprie.

2.3.3.2. Criteriile de stabilire a amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioare

Criteriile de stabilire a amplasarii fata de limitele laterale si posterioara sunt:

- Regula calcanului

¹⁷ exemplu: o scoala pe o parcela de 2000 mp intr-o zona de locuinte individuale pe parcele avand in medie 350 mp

- Regimul de construire
 - Condițiile de cod civil
 - Condițiile de insorire
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale
 - Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
 - Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice
- Criteriile se aplică cumulativ.

2.3.3.2.1. Regula calcanului și excepțiile sale

În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fascia (bandă) de construibilitate, regula generală este alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

Excepții de la regula calcanului:

- În zonele cu *regim de construire închis* nu se admit excepții
- În zonele cu *regim de construire deschis* se admit următoarele excepții:
 - Excepția de **amplasare tradițională** – vezi mai jos
 - Excepția de **incompatibilitate** (clădirile s-ar stanjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate – în general nu se admit inserții de construcții incompatibile funcțional
 - Excepția de **precaritate** (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) – se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite pe parcela adiacentă retragerea de la limită în discuție – este necesar un PUD care să analizeze opțiunile de amplasare relativă a construcțiilor

2.3.3.2.2. Alte precizări privind criteriile de stabilire a retragerilor laterale

Condițiile de cod civil

Distanța minimă prevăzută de codul civil între construcție și limită de hotar (60 cm) nu se aplică pe parcursul prezentului regulament. **Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limită de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m**, măsurată la roșu, perpendicular pe limită de proprietate, între limită de proprietate înscrisă în Cartea Funciara¹⁸ și partea cea mai apropiată a zidului. Față de planul fațadei laterale se admit rezalități de maxim 0,16 cm. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovinderilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

Picatura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusive jgheaburi) și învecinările spre vecini va fi de cel puțin 0,1

¹⁸ De regula axul învecinării este amplasat pe limită de proprietate înscrisă în Cartea Funciara

m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

Conditii de insorire

În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor functioneaza si **condiția de însorire**. Este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă minim o cameră de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu însorire directa de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă¹⁹. Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (invatamant, sanatate etc²⁰).

Conditia de insorire este satisfacuta in principiu de respectarea intre cladiri (limitele edificabilului cladirilor) a unei distante egale cu inaltimea la streasina/cornisa. Acolo unde respectarea acestei distante nu este posibila poate fi necesar un studiu de insorire.

Necesitatea separatiei functionale

La limita separatoare dintre functiuni, in zonele cu regim de construire discontinuu, distantele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majoreaza potrivit reglementarilor specifice inscrise pe parcursul regulamentului.

Reglementarile de protectie la incendiu

Este obligatorie respectarea reglementarilor prevazute in normativul de siguranta la foc a constructiilor P118-99. Mai jos s-au extras cateva prevederi relevante:

*Amplasarea constructiilor*²¹

Constructiile supraterrane civile (publice), de productie si/sau depozitare, de regula, se amplaseaza comasate sau grupate la distante nenormate intre ele, in limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise in functie de destinatie, gradul de rezistenta la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu si numarul de niveluri cel mai mare (luand in calcul suma ariilor construite efective).

Constructiile independente si gruparile sau comasarile de constructii constituite conform alineatului precedent, se amplaseaza astfel incat sa nu permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, in cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate, respectandu-se distantele minime de siguranta din tabelul de mai jos ori compartimentandu-se prin pereti rezistenti la foc alcatuiti corespunzator densitatii sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

¹⁹ Conform OMS 536/1997

²⁰ Ibidem

²¹ Potrivit P118-99 capitolul 2.2.

Grad de rezistenta 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

Fig. 14 Distanțe minime de siguranță potrivit P118-99

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 cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc.

Accesul mijloacelor de stingere²²

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, etc., precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă).

Curțile interioare neacoperite cu arie mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0.50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu.

Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de **3,80 m** lățime și **4,2 m** înălțime.

2.3.3.2.3. Amplasare tradițională în parcelar existent versus amplasare normală

În zonele de locuințe din intravilanul existent la 01.01.1990, cu parcele înguste (mai puțin de 15,0 m) inserția clădirilor noi în parcelarul existent se poate face :

- respectând **amplasarea tradițională** (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de proprietate), cu înălțimea la streșină /cornișă respectând înălțimea la streșină/cornișă a construcțiilor adiacente; amplasarea tradițională nu permite de regula respectarea distanței minime între locuințe prevăzută la art.2 din Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației aprobate cu OM536/1997 și încalcă regula calcanului dar poate fi justificată din considerente legate de păstrarea imaginii tradiționale și a ritmului construit/liber

²² Potrivit P118-99 capitolul 2.9

existent. Construcțiile au de regula maxim P+M pentru a asigura condițiile minime de însoțire și a respecta imaginea tradițională.

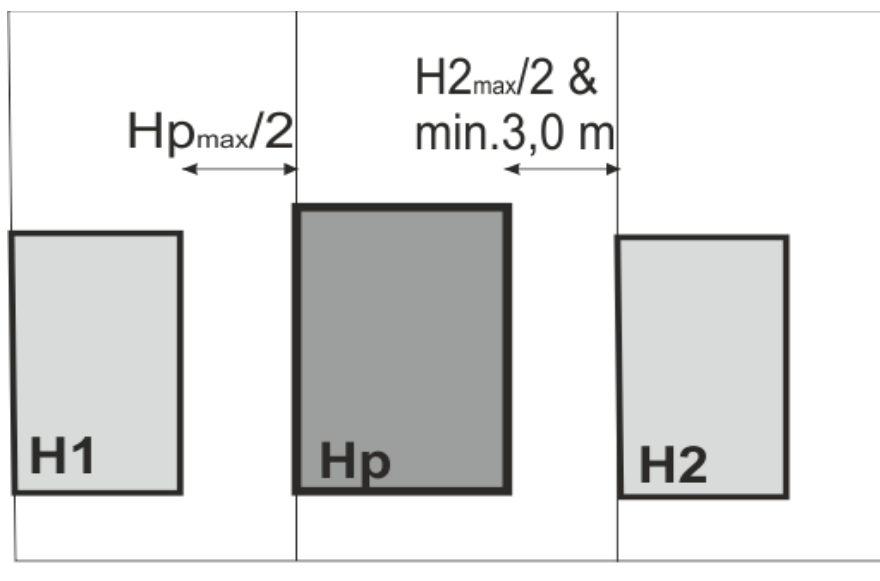


Fig. 15 Amplasare tradițională construcții (de regulă locuințe)

- b) realizând cuplarea la calcan - situație în care se poate, după caz, admite ca noua clădire să atingă înălțimea maximă permisă în zonă

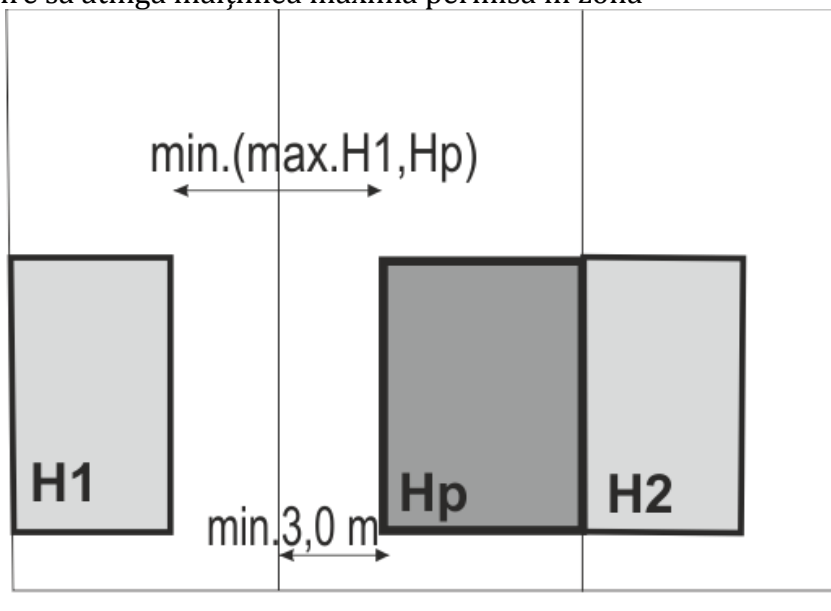


Fig. 16 Amplasare recomandată construcții

Nota: distanța minimă de 3,0 m este determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei pentru o locuință; totodată 3,00 m reprezintă înălțimea unui nivel convențional – rezulta că în cazul construcțiilor parter se realizează cvasi-automat condiția minimă prevăzută de OMS 536/1997 în cazul locuințelor parter cu amplasare tradițională iar în cazul variantei recomandate condiția este satisfăcută cvasi-automat pentru clădiri P+1.

Pentru alte functiuni decat locuinte distanta minima laterala se majoreaza de regula la 3,80 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului si a permite traficul in incinta.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

În zonele de urbanizare si in cazul parcelarilor/reparcelarilor varianta traditionala nu se admite decat in zona Ljr.

2.3.3.4. Variante de amplasare admisibile in tesutul existent

În zonele construite cu **densitate mare** existente se admit *variante de amplasare* în urma observării criteriilor generale și dificultății aplicării lor cumulative în cazul fiecărui amplasament.

În general:

- construcția principală poate depăși banda de construibilitate spre fundul lotului (la limită se admite calcan pe limită posterioară a lotului)
- regula calcanului poate fi încălcată justificat de condițiile concrete ale amplasamentului (dar în nici un caz nu se admite calcan pe fatadă spre stradă)
- se poate reduce parțial retragerea minimă față de limită laterală (cu respectarea condițiilor de însorire unde e cazul, asigurarea locului/locurilor de parcare și

Exemple de amplasare a construcțiilor:

- reducerea parțială a distanței minime până la hotar de la 3 m la 2 m cu respectarea condițiilor de însorire și a asigurării locului de parcare în incintă,
- cuplare dublă la calcan și acces auto prin gang,
- construirea în L cu cuplare la calcan pe fund de lot;
- construire de corpuri suplimentare principale pe fund de lot justificate de cuplarea cu construcții existente

Astfel de variante de amplasare chiar dacă sunt în unele cazuri posibile și/sau justificabile prin prisma amplasării tradiționale sau a obligativității cuplării la calcan nu sunt avantajoase din punctul de vedere al organizării incintei și al soluționării spațiilor verzi (se poate cu ușurință vedea că există incinte în care nu este posibilă amplasarea niciunui arbore!) și în plus rareori permit atingerea înălțimii maxime datorită condițiilor de însorire.

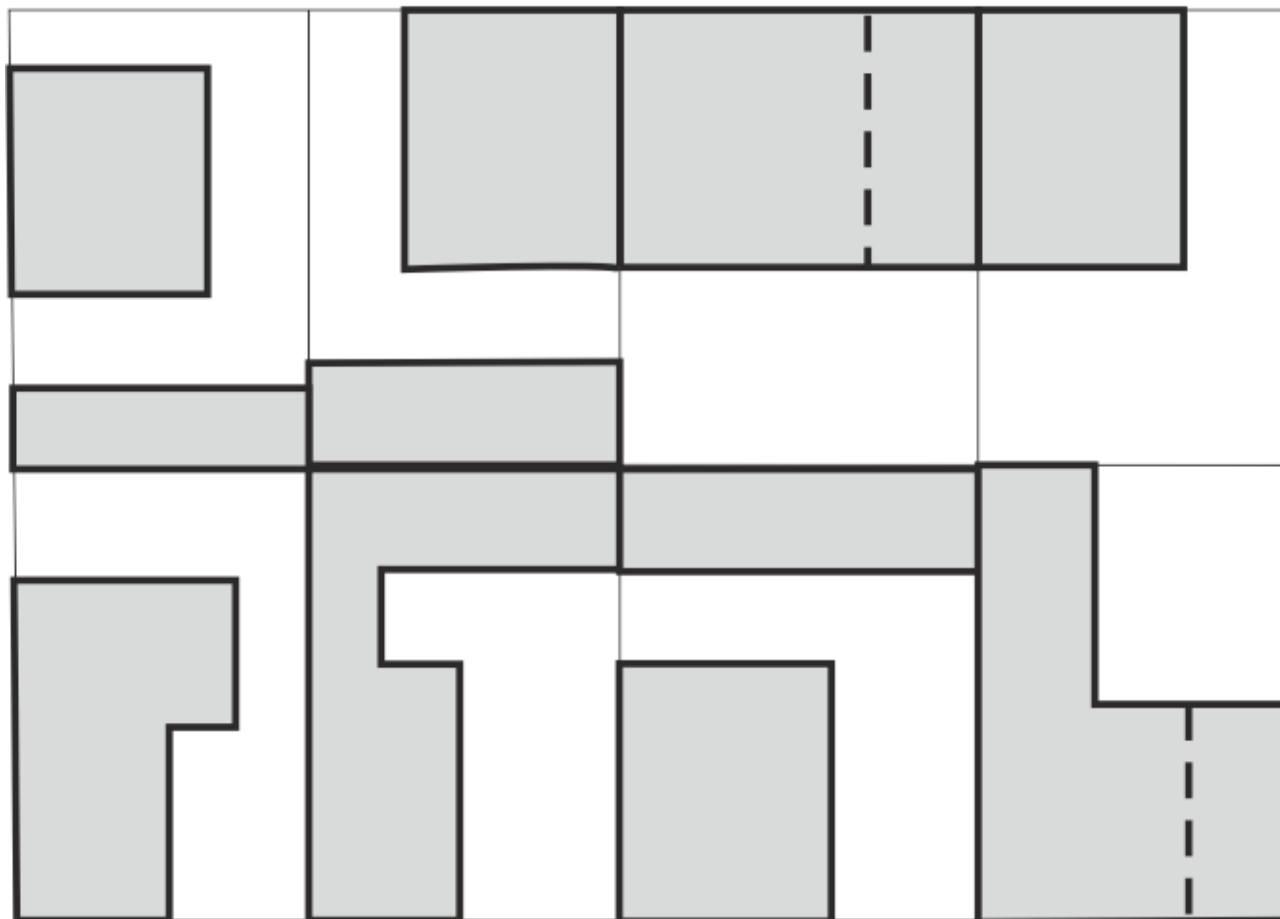


Fig. 17 Ilustrare variante particulare de amplasare a constructiilor in tesut urban dens construit

2.3.4. Model de stabilire a edificabilului

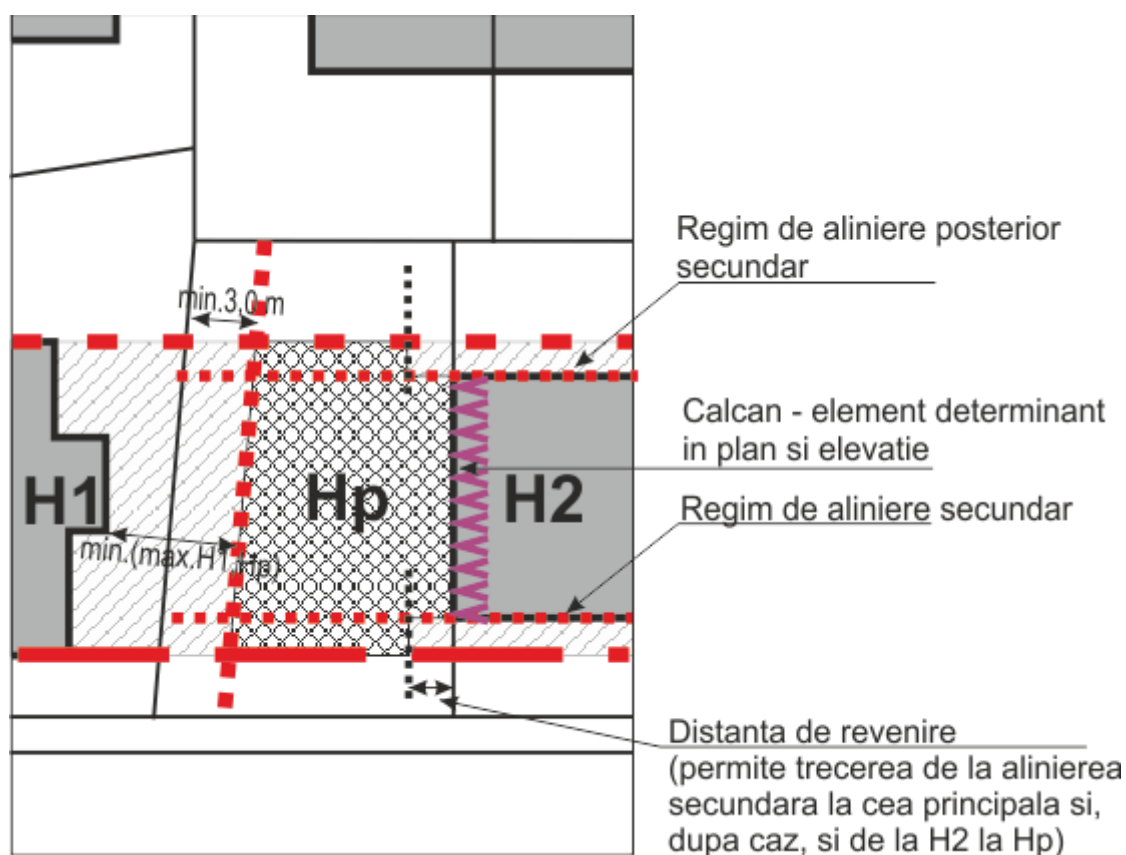


Fig. 18 Exemplificarea modului de stabilire a limitelor edificabilului in tesut existent

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Prin **acces carosabil** se intelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei publice (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela **sa fie construibila** este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris într-un act valabil fata de terti (inscris in CF)
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscise într-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Accesul carosabil definit in cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie sa indeplineasca *cerinta urbanistica minimala* de a avea o latime de

3,50 m. Aceasta inseamna ca nicio parcela nu este permis a avea o deschidere libera mai ingusta de 3,50 m la drumul deschis circulatiei publice (nu poate avea mai putin de 3,50 m liberi pentru realizarea portilor de acces). In cazul incintelor la care, datorita functiunii sau conformarii este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minima se majoreaza la **3,80 m**²³. Servitutea de trecere pentru o singura parcela trebuie sa indeplineasca aceeasi conditie minimala de latime fara conditionare de lungime fiind vorba de un acces individual.

Regula minimala de la alineatul precedent **nu se aplica in cazul servitutilor in favoarea mai multor parcele** (sau altor tipuri de accese de grup). In acest caz intervine obligativitatea reglementarii ca la orice *circulatie publica sau asimilabila circulatiei publice* prin documentatie de urbanism elaborata cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 si nr.49 din 1998 si a prezentului regulament de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (dupa caz) prin servitute reglementata urbanistic si legal, conform destinației construcției²⁴.

Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conform anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce **piste pentru bicicliști** cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, pe străzile cu trafic redus, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

2.5.1. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

²³ Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementările de protecție la incendiu

²⁴ Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clientilor) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.

În zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă-canal în întregul oraș, în baza avizului de la Agentia de Mediu si de la Agentia Nationala Apele Romane se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare²⁵ se aplică următoarele condiții :

- pentru alimentare cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

- să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
- să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

În **zonele de risc** nu se permite autorizarea construcțiilor înainte de realizarea măsurilor de **stabilizare a versanților**, de execuție a drumurilor (cel puțin în soluție provizorie – pietruire) și a **sistemului de dirijare a apelor pluviale** pentru ansamblul arealelor determinate prin PUZ și studiul geotehnic.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de **pavaje permeabile**. Pentru detalii suplimentare vezi și capitolul 2.7.1.2. Parcări ecologice.

Se recomandă **utilizarea energiei verzi** (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (cabane, sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv astfel de surse.

²⁵ Art. 9, Secțiunea I, Capitolul II din Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor cu modificările ulterioare

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

2.5.2. Racordarea la rețelele edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.

2.5.3. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.

Retelele edilitare noi și extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Retelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate. Pentru strazile aparținând tramei majore a localității se recomandă realizarea de galerii edilitare.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasate în ganguri acolo unde acestea există. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

2.6.1. Subzonele Ljm si Ljn (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI (si reparcelari) P -P+2 NIVELURI- CONFORM PUZ			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp	
	cuplat	200 mp	
	izolat	250 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal maxim 1/5		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75 ⁰ ÷ 105 ⁰ sau parcela de forma regulata			

INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 35%(Ljn) si 45%(Ljm)
	cuplat, izolat	10 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat,izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal maxim 1/5		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 60º ÷ 120º sau parcela de forma regulata			

PARCELĂRI NOI (SI REPARCELARI) P-P+2 IN SUBZONELE Ljm-Ljn

– parcele minime și construibilul –

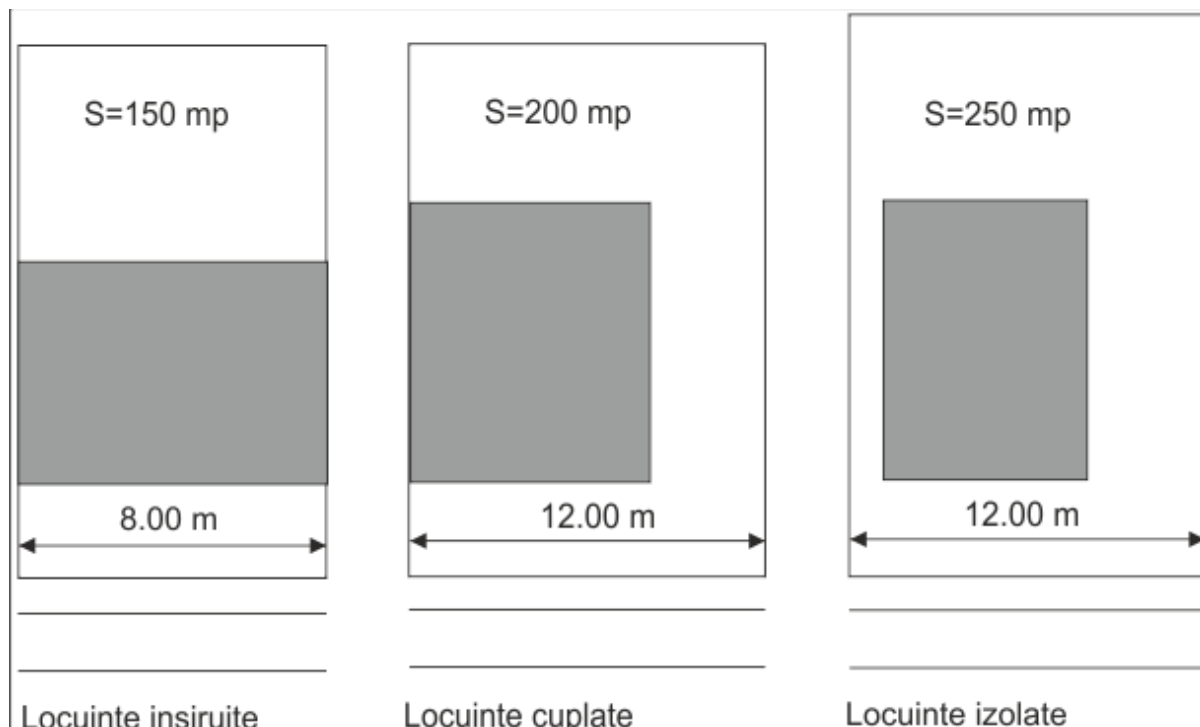


Fig. 19 Parcelari in Ljm-Ljn - parcelele minime si construibilul

INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE CU P-P+2 IN SUBZONELE Ljm-Ljn

– parcele minime și construibilul –

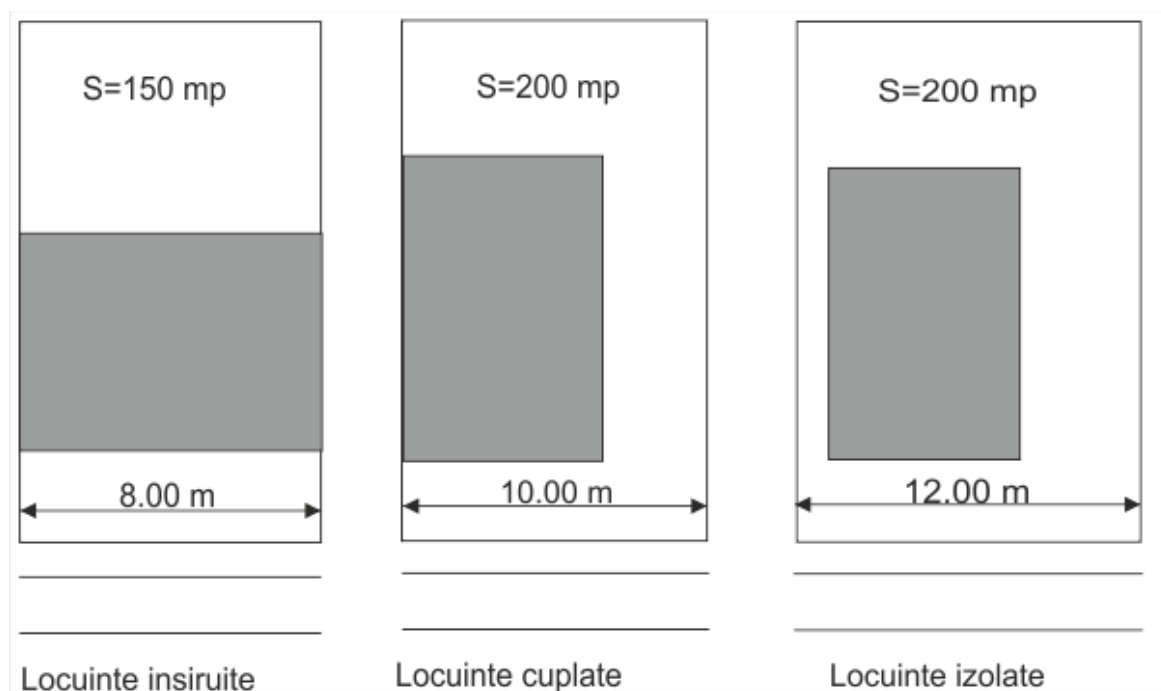


Fig. 20 Insertii in parcelari existente in subzonele Ljn-Ljm – parcelele minime si construibilul

Reglementarile minime nu se aplica in zonele in care sunt instituite forme de protectie a parcelarului existent.

2.6.2. Subzonele Ljr si Lv (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P -P+2 NIVELURI- CONFORM PUZ			
front minim	Cuplat ²⁶ , izolat	18 metri	POT maxim în zone rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 15% (Lv) 30% (Ljr)
suprafața minimă	Cuplat ²⁷ , izolat	1000 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal maxim 1/5		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75 ⁰ ÷ 105 ⁰ sau parcela de forma regulata			

INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	Cuplat ²⁸ , izolat	15 metri	POT maxim în zone rezidențiale = 30% (Ljr) si 15% (Lv)
suprafața minimă	Cuplat ²⁹ , izolat	800 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal maxim 1/10 ³⁰		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 60° ÷ 120° sau parcela de forma regulata			

PARCELĂRI NOI (SI REPARCELARI) IN SUBZONELE Ljr-Lv

- parcele minime și construibilul -

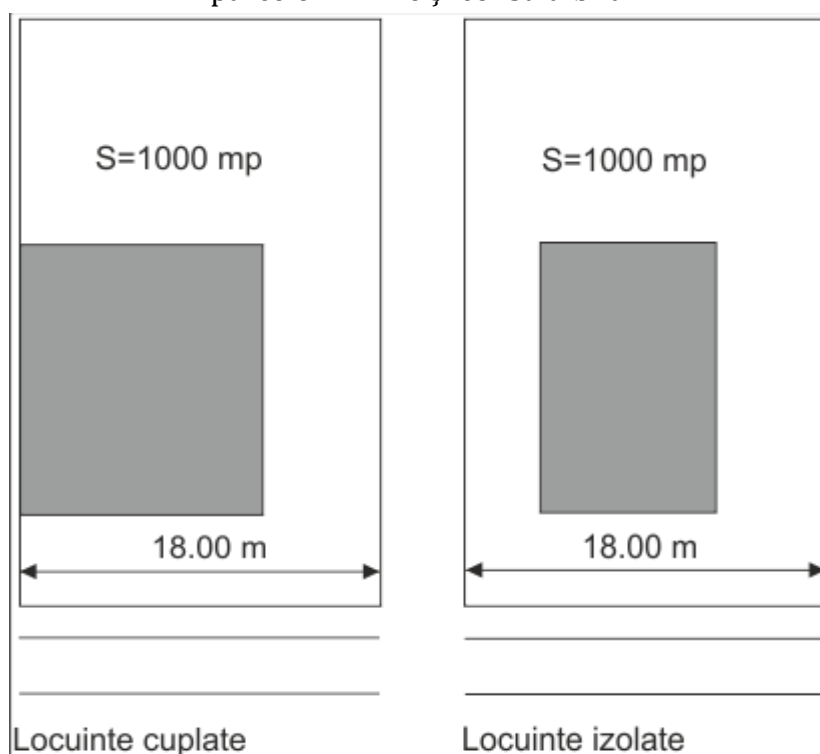


Fig. 21 Parcelari in zonele Ljr-Lv - parcele minime si construibilul

²⁶ In zona glacisului nu este permisa cuplarea

²⁷ Ibidem

²⁸ Ibidem

²⁹ Ibidem

³⁰ reglementare orientativa in zonele cu terenuri cu pante accentuate - peste 15%

INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE IN SUBZONELE Ljr-Lv

– parcele minime și construibilul –

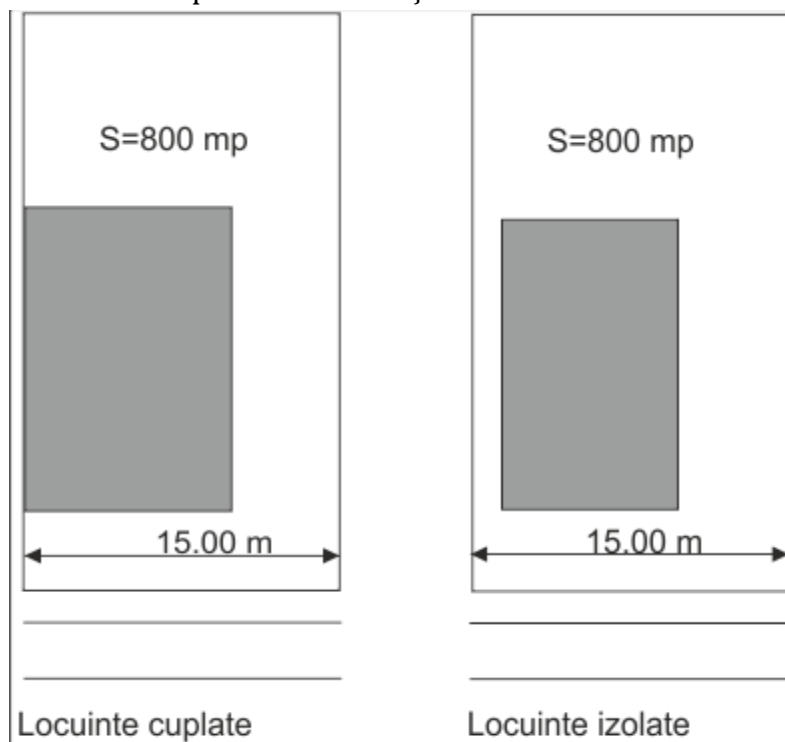


Fig. 22 Insertii în parcelar existent în zonele Ljr-Lv

Parcelele cu suprafața sub **150 mp** pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Parcelele sub suprafața și dimensiunile minime situate în zona centrală protejată sau în cadrul unor parcelări protejate pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație avizată DMI.

Pentru parcelele situate în **zone de locuințe cu densitate mare sau normală**, cu o suprafață peste 2.000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor mai mare de $1/5$ ($1/10$ în zona Ljr) modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru parcelele situate în zonele de locuințe cu gospodării și cele de vacanță, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale pentru parcele cu o suprafață peste 5.000 mp, cele cu front la stradă peste 40 metri sau cele cu raportul laturilor mai mare de $1/10$.

Pentru alte funcțiuni dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor sunt detaliate pe parcursul regulamentului. Suprafața

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabilă a municipiului. În acest scop se recomandă:

- realizarea de parcuri multietajate subterane sau supraterane
- realizarea de parcuri ecologice

Pentru toate **construcțiile noi** amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Excepție de la prevederile de mai sus face zona centrală istorică, în care asigurarea locurilor de parcare pentru clienți sau salariați se va face exclusiv în parcaje publice sau private adiacente zonei, în limita locurilor disponibile (disponibilul va fi certificat de administratorul parcurii). Asigurarea locurilor de parcare pentru locatarii riverani se va face fie în incintele proprii fie în parcajele adiacente zonei.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și clienți să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate.

În **ansamblurile de locuințe colective** este interzisă amenajarea de garaje individuale (inclusiv baterii de garaje) pe domeniul public sau privat al municipiului. În ansamblurile de locuințe colective asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face:

- în clădirea principală (de regulă în cazul ansamblurilor noi); variante: garaje colective la subsol/subsoluri sau subsol și parter sau pe terasă, garaje individuale la demisol sau parter);
- în parcaje colective amplasate în subteran sau în clădiri multietajate. În aceste cazuri terasa construcției se va amenaja ca spațiu verde/loc de joacă.
- în parcaje colective la sol în ansamblurile noi în care din proiectare se asigură conform normelor în afară numărul de locuri de parcare și necesarul de spații verzi, locuri de joacă

În mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se va permite amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente.

În ansamblurile de locuințe în care există deja garaje individuale amenajate pe domeniul public sau privat al orașului Primăria va elabora un program de desființare a acestora și înlocuire cu una dintre soluțiile eficiente menționate mai sus.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte.

Se vor amenaja parcări pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de agrement.

2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza municipiului Baia Mare

- **Constructii administrative, birouri**

- a) câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru vizitatori
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocar.

- **Constructii financiar-bancare**

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți
- b) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

- **Constructii comerciale**

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafața construită desfășurată;
 - un loc de parcare la 25 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafața construită desfășurată.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața construită desfășurată.
- c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaje a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- **Constructii de cult**

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Normă orientativă: 1 loc parcare/10 persoane

- **Constructii culturale**

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;

- pentru celelalte constructii cu destinatie culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 8 locuri in sala.

- **Constructii de invatamant**

a) gradinite si scoli va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

b) pentru licee va fi prevazut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 100% din totalul locurilor de parcare; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (si dupa caz, pentru elevii din alte forme de invatamant decat cel de zi) potrivit normei de la punctul c

c) pentru institutii de invatamant superior va fi prevazut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice si 1 loc de parcare la 10 studenti

c) Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare si locuri de parcare pentru vizitatori in proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

- **Constructii de sanatate**

a) Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru spitale, institutii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz an care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

- **Constructii sportive**

a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

- **Constructii si amenajari de agrement**

a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu urmatoarele exceptii.

b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

- **Constructii de turism**

a) Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 1 loc de cazare.

- **Constructii de locuinte**

a) Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp
- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp
- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;
- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

b) la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori

- **Constructii industriale**

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

- **Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii**

pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

2.7.1.2. Parcari ecologice

Parcările ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

Scopuri urmărite prin realizarea de parcări ecologice:

- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluvială – reducerea necesarului de canalizare pluvială;
- îmbunătățirea calității apei și aerului;
- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
- asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.

Avantajele parcărilor ecologice:

- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
- reducerea insulelor de căldură;
- reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
- preluarea poluanților aerului de către coronament;
- reducerea scurgerilor de apă din precipitații;

Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcărilor ecologice:

Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distantat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Este disponibil într-o mare varietate de forme și culori, permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon.

Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație – (metoda cere precauție deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusă).

Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu conținut ridicat de argilă. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale

Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietriș care acționează ca un filtru.

2.7.2. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.

- se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- în baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața orașului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Maramureș.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arborii, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de **2,50 m**;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de **14,00 cm** (măsurată la un metru deasupra solului);

- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare și între axul trunchiului și aliniamentul imprejmuirilor/cladirilor va fi de **1,50 m**.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

În vecinătatea centurii rutiere viitoare se vor amenaja perdele de protecție cu rol dublu de protecție a localității și drumului, cu lățime minimă de 10,0 m.

Se va acorda o protecție corespunzătoare arborilor ocrotiți (cat.III IUCN) potrivit capitolului 4.4.1. *Protecția elementelor naturale și a ariilor protejate*

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza municipiului Baia Mare:

Reglementările de mai jos nu sunt obligatorii în interiorul zonei Cv dar au valoare orientativă la evaluarea oportunității intervențiilor;

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.

- **Constructii administrative, birouri, constructii financiar-bancare**

Minim 15% (în zonele Cp, Cn se admite 10%)

- **Constructii comerciale**(nu depozite comerciale)

Minim 5% (2% în zonele Cp, Cn)

- **Constructii de cult**

Minim 25% (20% în zonele Cp, Cn)

- **Constructii culturale**

- Sali de expozitii, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 10% (5% în zonele Cp, Cn)

-Celelalte categorii de constructii culturale : minim 20% (15% în zonele Cp, Cn)

- **Constructii de invatamant**

-pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;

- pentru afterschool și institutii de invatamant superior amplasate independent (nu în campusuri) spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;

- Pentru sedii ale taberelor școlare spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața

- **Constructii de sanatare**

- pentru spitale, camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate și alte asemenea: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;

- pentru creșe, leagan de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei

- alte categorii de constructii pentru sanatare: minim 15% din suprafața incintei dacă prevederile la nivelul zonelor și UTR-urilor nu prevăd mai mult

- **Constructii sportive**

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane: spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafata incintei;
- pentru sali de sport de intretinere, popicarii si alte asemenea: spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;

- **Constructii si amenajari de agrement**

- a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei.

- **Constructii de turism**

- pentru hoteluri de tip urban amplasate in zona Cn spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei
- pentru toate celelalte categorii de constructii de turism spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei

- **Constructii de locuinte**

- a) Pentru locuintele individuale:
 - in zonele intravilanul traditional al orasului spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei;
 - in zonele de extindere/parcelare/restructurare spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafata incintei
- b) Pentru locuintele de vacanta si locuintele individuale cu gospodarii spatiile verzi incluzand livezi, gradini de legume vor reprezenta minim 40% din suprafata incintei;
- c) in ansamblurile de locuinte colective existente spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata;
- d) in cazul insertiilor noi de locuinte colective spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei cu conditia asigurarii a minim 20 mp spatiu verde pe locuitor³¹

- **Constructii industriale si de depozitare**

Se va asigura un procent minim de 20% spatii verzi din suprafata incintei, de regula perimetral

- **Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii**

pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

2.7.3. Împrejmuiri

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,6 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20-2.50 m.

³¹ Potrivit art.10, alin (3) din Legea 24/2007 a spatiilor verzi modificata prin Legea 47/2012

Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejurimile la stradă să respecte înălțimea împrejurimilor adiacente.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

2.8 PUBLICITATE STRADALĂ

2.8.1. Definiții

Pentru definirea unor termeni specifici publicității stradale vezi anexa 5 - Glosar la prezentul regulament

2.8.2. Amplasarea publicității stradale

2.8.2.1. Reguli generale

Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit conform actelor normative în vigoare.

Stabilirea amplasamentelor pentru sistemele de publicitate pe domeniul public se recomandă să se facă pe baza unui studiu. În lipsa unui studiu special de vizibilitate, amplasarea sistemelor publicitare se poate face pe baza prezentului regulament, luând ca reper pentru stabilirea amplasamentelor sistemele publicitare legal amplasate din teren sau/și intersecțiile și distanțele minime de amplasare față de acestea, precum și semnalistica existentă (indicatoare de circulație, panouri indicatoare, firme) deja amplasate sau care necesită a fi amplasate.

Amplasarea mijloacelor de publicitate, reclamă sau afișaj necesită autorizație de construire în cazul în care implică lucrări de construire și/sau montaj, potrivit legislației în vigoare. Fac excepție firmele neluminoase cu suprafață de maxim 0,5 mp amplasate, cu respectarea regulilor din prezentul regulament, pe fațadele clădirilor sau pe împrejurimile imobilelor, în afara zonei protejate precum și mijloacele de publicitate pentru care se emite acord de publicitate temporară

În cazul clădirilor prevăzute cu o **incintă împrejmuită**, firmele pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, paralel sau perpendicular față de acesta, în aceleași condiții ca și în cazul amplasării pe clădiri, descrisă mai jos.

Amplasarea mijloacelor de publicitate – cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public - este **interzisă**:

- în parcuri, scuaruri și alte spații verzi amenajate;
- pe carosabil;
- în amplasamente care blochează fluxurile pietonale;

Este **interzisă** amplasarea și inscripționarea reclamelor:

- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare;
- pe arbori;
- pe stâlpi de semnalizare rutieră;
- pe clădiri ce adăpostesc sedii ale autorităților publice;
- pe gardurile cimitirelor, lăcașurilor de cult;
- pe monumente istorice sau de for public;
- în zonele cu regim special de pază și supraveghere;
- în intersecții, sub poduri, în curbe cu vizibilitate redusă sau în alte puncte periculoase pentru trafic, în zone cu evenimente rutiere frecvente sau deosebite;
- la o distanță mai mică de 50 m de la intersecțiile străzilor cu patru benzi de circulație (sau în care cel puțin una dintre străzile care intră în intersecție are patru benzi de circulație) sau de 30 m de la intersecțiile străzilor cu două benzi de circulație; excepție fac numai firmele amplasate pe fațadele clădirilor (nu perpendicular) și care nu folosesc culori/combinații de culori specifice semnalizărilor rutiere.

Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânjenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.

Firmele/reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă.

În zona istorică este interzisă amplasarea casetelor mixte de firmă și reclame.

În zona istorică este interzisă mascarea elementelor de arhitectură și decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadramente, stucaturi, feronerie) prin mijloace publicitare.

În apropierea intersecțiilor sau a zonelor cu semnalizare rutieră este interzisă folosirea, la alcătuirea mijloacelor de publicitate, a formei și dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/combinațiilor de culori specifice semnalizărilor rutiere.

Firmele instituțiilor publice, spitalelor, hotelurilor și unităților cu program de noapte (farmacii etc.) vor fi luminoase sau li se va asigura iluminatul exterior după caz.

Sistemele publicitare (inclusiv firmele) amplasate **în consolă**, perpendicular pe fațadă, se vor monta la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului și vor putea ieși în consolă maxim 1,20 m față de limita de proprietate a terenului (planul fațadei), dar păstrând o distanță de 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).

Pe **clădirile de locuit având la parter sau parter și mezanin spații cu altă destinație decât cea de locuire**, firmele se vor amplasa numai pe fațadele corespunzătoare

acestor spații și cu respectarea elementelor configurativ-volumetrice (arhitecturale) ale imobilului.

În cazul clădirilor în care își au sediile **mai multe firme**, având intrare/intrări comune (clădiri de birouri), amplasarea firmelor se va face în vecinătatea intrării, de regulă într-o coloană luminoasă în care se vor încadra toate firmele sau o succesiune verticală de casete luminoase/litere volumetrice sau într-o succesiune verticală de plăci metalice gravate. Fiecare firmă luminoasă nu va depăși 1 mp iar fiecare placă gravată nu va depăși 0,5 mp. Se recomandă ca pentru un imobil să se utilizeze o singură categorie de firme: fie luminoase fie plăci gravate. În cazul imobilelor cu accese multiple sau cu mai multe corpuri de clădiri în incintă se admite amplasarea pe fațada principală (situată la strada principală) a tuturor firmelor, grupate de regulă în funcție de accesul folosit și cu indicatoare privind accesul.

Nu se admite montarea panourilor cu picior/picioare de susținere, ce necesită fundație, pe trotuarele cu lățimea mai mică de 3,0 m sau pe spațiile verzi dintre trotuar și carosabil.

Pentru panourile/sistemele publicitare cu lumină dinamică, intensitatea luminii se va regla astfel încât aceasta să nu deranjeze locatarii din zonă, sau funcționarea acestora va fi întreruptă între orele 20.00 – 8.00, interval în care se vor afișa numai reclame statice.

În afara zonei centrale se pot amplasa sisteme publicitare/indicatoare direcționale pe stâlpii de iluminat public ce nu conțin semnalizări rutiere. Acestea nu vor folosi culorile specifice semnalizărilor rutiere și nici lumină intermitentă; nu vor depăși suprafața de 1,00 mp (0,8x1,2 m); vor fi amplasate la o înălțime de minim 3 m și nu se vor amplasa un număr mai mare de 2 indicatoare pe același stâlp (acestea vor fi amplasate, obligatoriu, interior/exterior carosabil).

În cazul clădirilor asupra cărora se efectuează intervenții autorizate, se acceptă montarea plasei de protecție pentru evitarea accidentelor în zonă. În această situație se pot amplasa/inscripționa reclame publicitare pe această plasă, dacă reclama are legătură cu firma care execută lucrările, cu materialele sau obiectele folosite pentru efectuarea intervențiilor, cu obligativitatea achitării taxei anuale de afișaj. Excepție fac clădirile monument istoric la care nu este permisă amplasarea reclamelor pe plasa de protecție.

Operatorii de publicitate au obligația de a asigura numerotarea și identificarea panourilor publicitare cu denumirea operatorului, numărul autorizației de construire și, după caz, al contractului de închiriere a spațiului publicitar.

Înainte de fiecare schimbare a conținutului reclamei de pe un panou publicitar, operatorul de publicitate are obligația să obțină acordul autorității publice locale.

Operatorii de publicitate sunt obligați să asigure întreținerea și repararea sistemelor publicitare pe perioada derulării contractelor. Materialele din care se vor executa aceste sisteme vor fi de bună calitate, rezistente la intemperii și vor avea un aspect estetic, care nu va afecta imaginea urbană a zonei în care se amplasează.

Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și creează un aspect necorespunzător a spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar.

La montarea sau demontarea sistemelor publicitare, operatorul de publicitate are obligația să aducă amplasamentul la starea inițială, inclusiv inierbare sau asfaltare.

În situația neutilizării panourilor/sistemelor publicitare amplasate pe domeniul public sau privat, operatorii de publicitate vor expune reclama propriei firme (în acest caz datorând taxă pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate), sau pentru promovarea unor activități ale Primăriei municipiului Baia Mare, la solicitarea acestuia (în acest ultim caz nu se datorează taxă de afișaj). În cazul neutilizării sau utilizării necorespunzătoare a unui sistem publicitar pe o perioadă de 90 zile proprietarul acestuia are obligația de a-l desființa și a aduce terenul/construcția la starea inițială.

În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/neamenajate ca spații verzi, dar cu posibilitatea de amenajare, operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.)

2.8.3 Procedura de avizare și autorizare

Amplasarea mijloacelor de publicitate va fi făcută **în baza autorizației de construire** sau în baza **acordului pentru publicitate temporară** după caz.

Procedura de autorizare este cea prevăzută în Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare.

Procedura de autorizare cuprinde, conform legii, cele două etape:

- Certificatul de urbanism; pentru emiterea certificatului de urbanism sunt necesare: cererea-tip completată corect, plan de încadrare în zonă și plan de situație cu marcarea amplasamentului, foto amplasament, copie certificat înmatriculare, dovada plății taxei de emitere a certificatului de urbanism;
- Autorizația de construire care se emite la cererea deținătorului unui titlu care conferă dreptul de construire pe baza: cererii de autorizare (+anexă) completate corect, dovezile titlului care conferă dreptul de construire, copiei certificatului de urbanism, avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, documentației tehnice întocmite conform legii – care va include și foto-simulare înainte și după amplasare, dovezii achitării taxei de autorizare și dovezii depunerii declarației de impunere pentru stabilirea taxei de afișaj.

Autorizația de construire este de regulă emisă pentru o construcție provizorie, pe durată determinată înscrisă în autorizație

Acordul de publicitate temporară este actul care permite amplasarea sistemelor publicitare (afișe, postere, mesh-uri, easy change-uri, standuri publicitare, prisme sau cuburi publicitare etc.) folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor campanii publicitare pentru activitățile de promovare pe termen scurt, care se desfășoară pe domeniul public sau privat (festivaluri, târguri, expoziții, lansări de produse, distribuiți de mostre și tipărituri, manifestări cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc.), strict pe perioada campaniilor.

De regulă, în zona centrală protejată **Cv** și în zona centrală **Cn** nu se emit acorduri de publicitate temporară. În mod excepțional, astfel de acorduri se pot emite numai cu acordul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Baia Mare și Comisiei de

Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Baia Mare, în baza unui studiu de imagine urbană cuprinzând imagini 3D și montaje fotografice.

În vederea obținerii acordului pentru publicitate temporară, **sistemele publicitare** folosite ca purtător de mesaj trebuie să îndeplinească următoarele **condiții**:

- să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată;
- să poată fi montate sau demontate în decursul a 24 ore;
- suportul și mediul înconjurător să poată fi aduse la starea inițială, până în ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporară;
- amplasarea sistemelor de publicitate temporară nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulație, altă semnalistică legal amplasată etc.)
- amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regulă în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și activitatea curentă din zona de amplasare; stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Baia Mare.

Acordul de publicitate se eliberează solicitantului în baza unei documentații compuse din:

- cerere pentru eliberare acord publicitate temporară;
- certificat de înmatriculare a firmei (copie);
- schiță/foto sistem publicitar;
- acordul proprietarului imobilului pe care va fi amplasat sistemul publicitar;
- copie după contractul de publicitate din care să rezulte atât valoarea cât și valabilitatea acestuia;
- documentele de plată pentru emiterea acordului publicitate temporară: taxă de reclamă și taxă de ocupare domeniu public (în situația în care activitatea de promovare se desfășoară pe domeniul public sau privat al municipiului Baia Mare);
- în cazul în care sistemul publicitar va fi amplasat în imediata vecinătate a intersecțiilor se va depune plan de situație sc 1:500, pe care se va marca distanța față de intersecție, care nu poate fi mai mică de 50 m, în caz contrar se va face dovada că se respectă normele privind circulația rutieră - aviz Poliția Rutieră.

Acordul de publicitate temporară se emite pentru o durată de maxim trei luni, cu posibilitate de prelungire pentru maxim alte trei luni.

2.8.4. Condiții de amplasare a sistemelor publicitare

2.8.4.1. Amplasarea firmelor

Suportul pentru firmă se amplasează pe fațada imobilului unde se exercită activitatea, pe împrejmuirea imobilului sau în incinta imobilului.

Amplasarea firmelor în centrul istoric

Firmele instituțiilor sau unităților comerciale amplasate **în zona istorică** vor de regula plăci metalice gravate de maxim 0,5 mp amplasate pe fațada clădirii; acest tip de firme nu necesită studii de specialitate și autorizare specială dacă prin PUZ-ul de zonă istorică protejată nu se prevede altfel.

Alte tipuri de firme pot fi admise pe baza unui **studiu de fațadă** avizat de Comisia municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și de Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Maramures.

Se admit casete luminoase de maxim 1,0 mp, sau litere volumetrice luminoase cu înălțime minimă de 20 cm și maximă 50 cm.

Se admite amplasarea în consolă (perpendicular pe fațadă) a firmelor, cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 2,50 m deasupra cotei trotuarului, să nu iasă în consolă mai mult de 1,20 m față de planul fațadei dar păstrând o distanță de minim 1,0 m de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau prin aliniamentul arborilor, dacă aceștia există.

Pentru imobilele **monumente istorice** și cele adiacente lor (cele din zonă de protecție) *de regulă* nu se vor utiliza firme luminoase.

În zona istorică sunt interzise **inscripționări** realizate din material **colant** sau **grafică pictată** pe: vitrine, ziduri, cornișe sau balcoane, pe porțile de acces ale imobilelor sau **inscripționări din material textil** de genul “de vânzare”, “de închiriat” ș.a.m.d. prinse în orice formă de fațadă; *aceste inscripționări se pot amplasa doar în interiorul vitrinelor sau ferestrelor, fără a depăși lățimea vitrinei/ferestrei și vor avea o înălțime de maxim 50 cm.*

În centrul istoric este interzisă convertirea firmelor (care anunță activitatea comercială) în reclame, prin afișarea produselor, mărcilor și a serviciilor oferite.

Amplasarea firmelor în afara centrului istoric

Firmele situate la parterul blocurilor nu vor depăși limita de proprietate a spațiului, iar în cazul situării lor pe atic **vor prelua obligatoriu înălțimea firmelor existente**, astfel încât să rezulte un bandou continuu de firme.

În cazul clădirilor de locuit prevăzute cu **parapet plin și continuu la balconul etajului I**, se acceptă amplasarea firmelor pe acesta, numai cu acordul prealabil expres al proprietarilor apartamentelor respective și al asociației de proprietari.

Firmele pentru **activități ce se desfășoară (autorizat) într-un apartament de bloc** se vor amplasa (numai cu acordul proprietarilor) pe fațadă, la nivelul parterului, dacă activitatea se desfășoară la parter, sau în zona accesului la scară respectivă, dacă activitatea se desfășoară la etaj. Firmele astfel amplasate vor fi de tip casetă luminoasă sau placă metalică

gravată și nu vor depăși 1,0 mp în cazul casetelor luminoase sau 0,5 mp în cazul plăcilor gravate.

Copertinele pe care se pot amplasa firme vor fi ridicate de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului minim 2,50 m. Ele vor putea ieși în consolă din planul fațadei cu maxim 1,50 m cu condiția de a păstra o distanța de minim 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).

Firme tip **“Totem”** inscripționate cu denumirea comercială sau obiectul de activitate, se pot amplasa cu plata taxei de afișaj aferente numai în afara zonei istorice și numai în zona unde își desfășoară solicitantul activitatea, fără a perturba activitatea altor agenți economici și numai unde profilul transversal al străzii permite circulația fluentă atât pietonal cât și rutier.

Orice propunere ce se va abate de la aceste reguli se va aviza, preliminar eliberării Certificatului de urbanism, de către Arhitectul-sef și, atunci când este vorba de un format atipic, de către Comisia tehnică pentru urbanism și amenajarea teritoriului.

2.8.4.2. Amplasarea panourilor publicitare și altor sisteme publicitare

a) Amplasarea în zona centrală protejată (Cv), în zona adiacentă Cp și în zonele de protecție a monumentelor din afara acestor zone

În zona protejată se recomandă a nu se amplasa decât firme și panouri indicatoare.

Amplasarea panourilor publicitare pe fațadele clădirilor situate în zona centrală protejată și a clădirilor monument istoric este interzisă.

Amplasarea oricăror sisteme publicitare în zona protejată este posibilă numai cu avizul Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Baia Mare

Amplasarea de casete de reclamă, cu suprafața de maxim 1,0 mp este permisă numai pentru reclame la produse ce se desfac în imobilul pe care se amplasează caseta respectivă și cu respectarea celorlalte condiții din prezentul regulament.

Amplasarea panourilor mobile portante (pliante, sandwich etc.) cu lățimea de maxim 0,5 m și înălțimea de maxim 1,0 m este permisă în vecinătatea clădirilor, numai dacă nu perturbă circulația pietonală și rutieră (de regulă în cazul trotuarelor cu lățimea de cel puțin 2 m sau pe străzile pietonale).

b) Amplasarea în zona centrală Cn și în centrele de cartier Cc

Publicitatea pe domeniul public:

Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul public va respecta următoarele condiții:

- în zona centrală se pot amplasa panouri pe suport propriu:
 - tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1.1x1.6 m; înălțimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior) – 2.5 m
 - coloane publicitare – modelul va fi avizat de către Comisia Municipală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus, ca și dimensiuni, de o calitate superioară acestora (derulabile, led display, cu leduri, cu sisteme de afișaj purtătoare de informații de interes general – dată, temperatură, etc.)

Distanțele minime între două panouri, sisteme publicitare va fi de minim 25 m.

Publicitatea pe domeniu privat

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2. *Amplasarea publicitatii stradale*

Se pot amplasa sisteme publicitare (de mari dimensiuni) pe calcanele, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor. Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor. Este interzisă amplasarea de sisteme publicitare care să obtureze ferestrele apartamentelor sau balcoanele.

Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3.00 m (la clădirile care au înălțimea de până la 15.00 m) și vor fi de maximum 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai mult de 6.00 m, (la clădirile mai înalte de 15.00m).

Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase. Culoarele folosite vor fi diferite de cele specifice semnalizărilor rutiere, iar ca suprafață nu vor depăși suprafața pereților pe care se amplasează.

c) Amplasarea în afara zonei centrale

Publicitatea pe domeniul public:

Pot fi amplasate panouri mici (maxim 1 mp) pe stâlpii rețelei de iluminat public în condițiile de la capitolul 10.2. Distanțele dintre panourile astfel amplasate nu va fi mai mică de 25 m.

În afara zonei centrale, pe arterele principale și în cartierele de blocuri se pot amplasa panouri publicitare pe suport propriu:

- tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1.1x1.6 m; înălțimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior) – 2.5 m

- coloane publicitare

- tip backlit (panouri gen casetă luminoasă) cu dimensiunile maxime de 4x3 m.

Distanța dintre panourile instalate succesiv se recomandă a fi de 50 m pentru o bună vizibilitate a mesajului publicitar și nu poate fi mai mică de 25 m. Amplasarea acestora va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto și va fi asigurată distanța de minimum 2,5 m., între partea inferioară a panoului și nivelul solului.

Sistemele publicitare pe suport propriu menționate mai sus se vor amplasa astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 2,0 m de marginea părții carosabile, dar nu mai aproape de 1,0 m de limita spațiului verde, cu respectarea celorlalte condiții de la capitolul 10.2.. Prin excepție, în cazul în care sistemele citylight constituie suport pentru copertinele de protecție la stațiile de transport în comun, se admite reducerea distanței de amplasare până la 1,0 m de marginea părții carosabile/alveolei de refugiu.

Pe arterele de acces/ieșire din municipiu și pe șoseaua de centură se admite și amplasarea de panouri publicitare tip unipol cu suprafețe mai mari (maxim 12x4x3 m). Distanța dintre panourile instalate succesiv nu poate fi mai mică de 75 m și va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto sau circulația pietonală. Amplasarea sistemelor publicitare pe suport propriu tip unipol se face astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 4,0 m de marginea părții carosabile, dar nu la mai puțin de 13 m de axul drumului.

Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus ca și dimensiuni, de o calitate superioară acestora, precum și sisteme de publicitate temporară (care îndeplinesc condițiile de la punctul 2.8.3 *Procedura de avizare și autorizare*)

Publicitatea pe domeniul privat:

Pe domeniul privat este permisă amplasarea categoriilor de sisteme de publicitate permise pe domeniul public în zona respectivă, cu respectarea unor condiții similare.

Amplasarea sistemelor publicitare se face cu respectarea condițiilor generale de la punctul 2.8.2. Amplasarea publicitatii stradale

Se pot amplasa și sisteme publicitare de mari dimensiuni (panouri publicitare, mesh, roof-top etc.) pe calcanele, fațadele, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor și fără a afecta funcționalitatea optimă a clădirilor (este interzisă obturarea ferestrelor, a balcoanelor, a acceselor etc.). Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor.

Sistemele publicitare pot ieși în consolă față de limita de proprietate dinspre stradă cu maxim 1,20 m, la înălțime de minim 2,50 m deasupra trotuarului numai dacă respectă astfel retragerile minime față de partea carosabilă menționate mai sus.

Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase.

În localitate, panourile publicitare pe suport propriu, se amplasează astfel:

- proiecția panoului se va situa strict în interiorul proprietății
- se vor respecta condițiile minimale prevăzute în cazul “publicității pe domeniul public” – inclusiv referitor la distanțele dintre sistemele publicitare funcție de tipul de sistem publicitar și gabaritul acestuia și de amplasament.

Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3.00 m (la clădirile care au înălțimea de până la 15.00 m) și vor fi de maximum 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai mult de 6.00 m, (la clădirile mai înalte de 15.00m).

2.9.REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJAREA ȘI UTILIZAREA SPAȚIULUI PUBLIC

Prezentele reglementari generale sunt completate de reglementarile specifice de la titlul III din Regulamentul local de urbanism al municipiului Baia Mare

2.9.1. Amenajarea spațiului public

Inițierea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de CTATU, iar în cazul zonelor construite protejate, și de către Direcția de cultură a județului Maramureș.

În cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în planșa de circulație.

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor întocmi PUD.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui **standard local**, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- tipuri / seturi de mobilier urban
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora

2.9.2. Utilizarea comercială a spațiului public

Va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

2.9.2.1 Utilizarea comercială permanentă

Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- soluția constructivă să fie de așa natură încât să nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care să ducă la deteriorarea acestuia
- să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp

- să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întregul oraș / zonă)
- sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

Publicitate

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
- (b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Sa respecte reglementarile generale cuprinse la capitolul 2.8 Publicitate stradală
- (d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. In general se recomanda, de cate ori este posibil, evitarea amplasarii unor panouri publicitare independente.
- (e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decat in conditiile de la capitolul 2.8.
- (f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
- (h) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse trasversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomerciala temporară cu durata clar determinata, legata de evenimente sau campanii ale autoritatii publice sau in care autoritatea publica este parte (de exemplu festivaluri, targuri)
- (j) în zonele istorice, pana la elaborarea PUZCP se aplica regulile provizorii stabilite la art. 2.8.4. din RLU iar orice forma de publicitate va trebui sa aiba si avizul Directiei de cultura a judetului Maramures.

2.9.2.2. Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m in cazul strazilor de categoria a 3-a si minim 2,50 m in cazul strazilor de categoria a 3-a.
- (b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.
- (c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- (d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.
- (e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).

(f) eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile si vor respecta prevederile de la punctul (d)

(g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, in zona centrala mobilierul va fi realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.

(h) in zona centrala istorica umbrelele vor fi de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.

(i) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile in afara perimetrului strict al terasei

(j) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Comerț ocazional

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, saptamanal (tip targuri de produse traditionale si piete volante), cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autoritatii locale

- chioscurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului

- sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)

- designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care impică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a municipiului, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

2.9.3. Utilizarea necomercială a spațiului public

2.9.3.1. Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)

(a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)

(b) pe spațiile publice importante (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelilor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deserveșc.

(c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate supraterran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.

(d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri

(e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

2.9.3.2. Publicitate necomercială

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul municipiului, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări:

(a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează

2.9.3.3. Evenimente în spații publice

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

(a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare

(b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.

(c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.

(d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)

(e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.

2.10 NOTE

1. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/10.000 pentru întreg municipiul și la scara 1/5000 pentru fiecare cartier.
2. Prezentul Regulament Local de Urbanism se completează și detaliază cu prevederile PUZ - urilor aprobate anterior care nu contravin prevederilor prezentului regulament.
3. Prin aprobarea PUG-ului însoțit de prezentul regulament se abrogă toate prevederile contrare, cu excepțiile de mai jos.
4. Reglementarea zonelor functionale s-a facut distinct pentru trei categorii curente:

- Reglementari curente – pentru zone functionale ale caror reglementari se bucura de o relative continuitate
- Reglementari de tip restructurare – pentru zone care sunt propuse a suferi interventii majore: schimbari functionale, restrictionari semnificative etc. In general prezentul regulament prezinta o serie de reglementari generale obligatorii si impune detalierea ulterioara a reglementarilor specifice fiecarui amplasament prin PUZ-uri
- Reglementari tip urbanizare – pentru extinderi propuse ale intravilanului; in general prezentul regulament impune detalierea ulterioara a reglementarilor prin PUZ-uri;
- Potrivit HGR 804/2007, in zona "Obiectivelor Seveso", pana la relocarea acestora sau pana la diminuarea/eliminarea riscurilor, in locul reglementarilor finale ale prezentului regulament se aplica reglementarile de prudenta prevazute la capitolul 4.5 din prezentul regulament, , cu avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta; avizul inspectoratului pentru situatii de urgenta este obligatoriu pentru toate categoriile de lucrari propuse in zonele cu risc tehnologic

III.PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

1. situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
2. situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în zona glacisului, în vecinătatea râului Sasar).

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **Cv** - Subzona centrului istoric, rezervație de arhitectură cu concentrare mare de monumente istorice (44 monumente din totalul de 67 cuprinse în LMI) și clădiri cu valoare ambientală (include comerț, servicii și echipamente publice în zona preponderent de locuințe);
- **Cp** - Subzona protejată din vecinătatea centrului cu parcelar tradițional;
- **Cn** - Subzona centrului nou conturat al orașului în anii '60 și '80, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supra municipală, precum și locuințe, în majoritate cu regim mediu de înălțime și parter comercial, în afara centrului istoric;
- **Cc** - Centre de cartier – zone cu concentrare de servicii de interes general cu rază medie de servire.

IS- ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **IS 1** - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar;
- **IS 2** - Subzona construcțiilor pentru învățământ;

- **IS 3** - Subzona construcțiilor pentru cultură;
- **IS 4** - Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale;
- **IS 5** - Subzona de cult;

L – ZONA DE LOCUIRE

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **Ljm** -Subzonalocuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată
- **Ljn** - Subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 iveluri
- **Ljn-p**- Subzona locuințelor colective mici cu P+1-2 niveluri în parcelar prestabilit (parcelarea „Rozelor”, zona parcelarii de anii '50 de pe bdul. București)
- **Ljn-r** - Subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in zone de restructurare
- **Ljn_u** - Subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in zone de urbanizare
- **Ljr** – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1 niveluri cu gospodarii si gradini
- **Ljr_u** – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1 niveluri cu gospodării și gradini in zone de extindere
- **Lv** – Subzona de locuinte de vacanta si locuinte individuale mici cu densitate scazuta, spatii verzi, sport, turism, agrement – existente sau reglementate prin documentatii anterioare
- **Lv_r** – Subzona de locuinte de vacanta si locuinte individuale mici cu densitate scazuta, spatii verzi, sport, turism, agrement in zone de restructurare
- **Lv_u** – Subzona de locuinte de vacanta si locuinte individuale mici cu densitate scazuta, spatii verzi, sport, turism, agrement in zone de urbanizare
- **Ljc_r** -Subzona de locuințe individuale mici, turism, agrement în zone restructurare/revitalizare
- **Lm** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale
- **Lm-p** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale cu grad ridicat de coerenta, marturie a unor etape urbanistice specifice (zona Victoriei-I.L.Caragiale-V.Babes, frontul (anii '60) sudic al străzii Cosbuc intre intersectia cu strada Culturii si strada Unirii)
- **Lmc_r** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale, in zone de restructurare
- **Lmv_r** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri si zone de sport/agrement, in zone de restructurare – reglementate prin PUZ
- **Li** – Subzona locuințelor colective medii cu P+5- - P+12 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale
- **Li_r** – Subzona locuințelor colective medii cu P+5- - P+12 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale, in zone de restructurare

A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **Aid**- subzona productie si depozitare;
- **Aid_r**- subzona productie si depozitare in zone de restructurare;
- **Aic_r**- subzona productie, depozitare, servicii-comert cu raza mare de servire in zone de restructurare;
- **Apt_r**- subzona parc de activitati in zone de restructurare;
- **Ac** – comert-servicii
- **Ac-u**- zone de comert-servicii cu raza mare de servire in zone de urbanizare
- **As-r**- subzona de enclave industriale in interiorul sau in vecinatatea zonelor de locuit, ce urmeaza a se restructura in activitati economice compatibile cu amplasamentul (servicii, comert cu amanuntul, mica productie cu impact nesemnificativ)
- **Aap** – productie agricola piscicola

V - ZONA VERDE ȘI SPORT, AGREMENT

Zona verde cuprinde o multitudine de categorii: spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, de interes zonal și orășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost; spații plantate de protecție; păduri de diferite tipuri; spații pentru sport, terenuri de joacă, parcuri și zone de agrement:

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **Vp** - Spații verzi cu folosință publică: parcuri, grădini, locuri de joacă, dog - park etc.;
- **Vp_r** - Spații verzi cu folosință publică: parcuri, grădini, locuri de joacă, dog - park etc. în zone de restructurare;
- **Vp_u** - Spații verzi cu folosință publică în zone de urbanizare;
- **Vpp_r** - Zone verde cu parcaje în subteran;
- **Vsa** - Complexe și baze sportive, zone de agrement;
- **Va** - Spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri etc.;
- **Va_r** - Spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri etc., în zone de restructurare;
- **Vpc_r** - Zone de agrement, sport, servicii complementare, în zone de restructurare;
- **Vg** - Spații verzi specializate;

T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

Cu o propunere de drum expres formată din tronsonul Vaja (Ungaria) – Satu – Mare - Baia Mare și tronsonul de centură a municipiului cu profil de drum expres ca parte din Drumul Nordului, cu două drumuri naționale și mai multe drumuri județene și comunale, o cale ferată publică, căi ferate uzinale în intravilanul orașului, zona transporturilor influențează puternic structura și dezvoltarea municipiului.

Zona transporturilor include următoarele subzone:

- **Tr** – zona transporturilor rutiere:

- **Tr** – Rețeaua rutieră publică
- **Trp_r** – zona parcajelor la sol și multietajate de folosință publică-restructurare
- **Tf** – zona transporturilor feroviare
- **Tf** – Rețeaua feroviară inclusă în sistemul național
- **Tfl_r** – Tren urban (tramvai) pe traseul căii ferate de acces în zona de est

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și va cuprinde următoarele subzone;

- **Gc** – cimitire;
- **Gs** – salubritate
- **Ga** – gospodarii de apa;
- **Ge** – statii epurare;
- **Gd** – diverse alte incinte tehnice si aferente echipamentelor edilitare

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Sunt cuprinse: unități militare, unități de jandarmi, sedii de poliție.

EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Fac parte următoarele subzone:

- **EXpd** – păduri
- **EXa** – zone destinate agriculturii, pisciculturii
- **EXn** – Terenuri neproductive, neconstruibile
- **EXi** – zone destinate lucrărilor de infrastructură
- **EXe** – zone destinate industriei extractive (mine, cariere etc)
- **H** – ape (in intravilan si extravilan)

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1** - Utilizări admise;
- **Articolul 2** - Utilizări admise cu condiționări;
- **Articolul 3** - Utilizări interzise;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- **Articolul 4** - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- **Articolul 5** - amplasarea clădirilor față de aliniament
- **Articolul 6** - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- **Articolul 7** - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcella;
- **Articolul 8** - Circulații și accese;

- **Articolul 9** - Staționarea autovehiculelor;
- **Articolul 10** - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;
- **Articolul 11** - Aspectul exterior al clădirilor;
- **Articolul 12** - Condiții de echipare edilitara;
- **Articolul 13** - Spații libere și spații plantate;
- **Articolul 14** - Împrejmuiuri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15** - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- **Articolul 16** - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

3.1 C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

Zona centrală este definită ca incluzând Centrul istoric, rezervație de arhitectură, situat în interiorul perimetrului fostelor fortificații (Str. Steampului, Str. Sasar, Str. Gheorghe Șincai, Str. Lăcătuș, Str. A. Iancu, Str. Podul Viilor, Str. Dacia, Str. Monetarei, Str. Viteazul, Str. Vasile Lucaciu, Str. Tibleșului, Str. Crinului, Str. Nufărului, Str. Închisă, Str. Vasile Lucaciu, Str. Trompetei, Str. Simion Barnutiu, Str. Someșului, Str. 1 Mai, Str. Crișan, Str. Carpați, Str. Cloșca, Str. Olarilor, Str. Andrei Mureșanu, Str. Pietrosul, Str. Rodnei) la care se adaugă zonele adiacente (Str. Vasile Lucaciu, Str. Izvor, Str. Aleea Zambilei, Str. Minerilor, Str. Victoriei, Str. Minerva, Str. George Coșbuc, B-dul București, B-dul Traian, Str. Gheorghe Șincai, Str. Culturii, Str. Progresului, Aleea Școlii, Str. Hortensiei, Str. Vasile Alecsandri, B-dul Unirii, B-dul Republicii, Str. Aleea Serelor, Str. Titulescu, Str. 22 Decembrie).

Regulamentul urmărește *păstrarea caracterului și particularităților caracteristice ale cadrului construit din zona centrală*, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural.

În principal a fost păstrat regulamentul elaborat de S.C. 9 Opțiune S.R.L., ca parte a Planului Urbanistic Zonal al rezervației *“Centrul istoric al municipiului Baia Mare”*.

Adiacent zonei istorice s-a dezvoltat noul centru al municipiului.

În prezent zona centrală a municipiului cuprinde **patru subzone** cu caracteristici diferite:

- **Cv** -Subzona centrului istoric, rezervație de arhitectură, cu concentrare mare de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală;
- **Cp** - Subzona centrală adiacentă centrului istoric, protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată în general din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă sau retrase de la aliniament și dispuse izolat sau grupat;
- **Cn** - Subzona centrală modernă, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, cu funcțiuni complexe de interes public municipal și supramunicipal, locuințe de înălțime medie;

- **Cc-** Centre de cartier și alte funcțiuni de interes municipal și supramunicipal dispersate, amplasate prin restructurarea unor zone;

3.1.1 Cv - SUBZONA CENTRULUI ISTORIC, REZERVAȚIE DE ARHITECTURĂ, CU CONCENTRARE MARE DE MONUMENTE ISTORICE ȘI CLĂDIRI CU VALOARE AMBIENTALĂ

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrului istoric, rezervație de arhitectură, constituie nucleul istoric din interiorul zidurilor de fortificație (Str. Steampului, Str. Sasar, Str. Gheorghe Șincai, Str. Lăcătuș, Str. A. Iancu, Str. Podul Viilor, Str. Dacia, Str. Monetarei, Str. Viteazul, Str. Vasile Lucaciu, Str. Tibleșului, Str. Crinului, Str. Nufărului, Str. Închisă, Str. Vasile Lucaciu, Str. Trompetei, Str. Simion Barnutiu, Str. Someșului, Str. 1 Mai, Str. Crișan, Str. Carpați, Str. Cloșca, Str. Olarilor, Str. Andrei Mureșanu, Str. Pietrosul, Str. Rodnei).

Zona de rezervație a constituit timp de șase secole aria de derulare a vieții urbane a locuitorilor municipiului Baia Mare. În suprafață de 44 ha cu un nr. de 704 clădiri, este spațiul în care sunt concentrate majoritatea monumentelor istorice din oraș. Din cele 67 de monumente înregistrate în lista monumentelor istorice 44 sunt situate intra-muros.

Caracterul zonei centrale este definit de rețeaua stradală, sistemul de parcelare, aspectul clădirilor, frontul continuu la stradă, regimul de înălțime. Rețeaua stradală este cea configurată în perioada medievală:

- tramă principală, cu dispunere în morișcă convergentă spre piața centrală (str. Podul Viilor, str. Crișan, str. Gh. Șincai, str. Vasile Lucaciu);
- tramă secundară paralelă cu cea principală (str. Carpați, str. Someșului, str. Simion Bărnuțiu, str. Crișului, str. Tibleșului, str. 1 Mai, str. Lăcătuș, str. Dacia, str. Monetăriei).

Traseele stradale sunt rectangulare și parțial cu orientări neregulate. Intersecțiile sunt în unghi drept în proporție de 66%, 34 % fiind în unghi ascuțit sau obtuz, situate la distanțe cuprinse între 48 m și 290 m. Parcelele în mare parte respectă **țesutul urban de tip medieval**, înguste, dreptunghiulare, alungite, cu acces pe latura îngustă. Fenomenul de comasare, relativ minor, apare cu preponderență spre piețe în secolele XIX și începutul sec. XX. Cele contemporane, semnalate de altfel ca și disfuncțiuni sunt datorate realizării unor locuințe colective și sedii de instituții. Loturile sunt 90% dreptunghiuri alungite, 10% de formă poligonală, cu lățimea frontului variind între 7,5 m și 55 m, media 13 m, cu adâncimea cuprinsă între 17 m și 65 m, media de 30 m. Suprafața minimă a lotului variază între 190 mp și 3575 m.

Prescripțiile pentru U.T.R. Cv înglobează prevederile Regulamentului Local de Urbanism elaborat de S.C. 9 Opțiune S.R.L., pentru aplicarea Planului Urbanistic Zonal al rezervației "Centrul istoric al Municipiului Baia Mare".

Intrucât PUZ-ul de ZCP nu a inclus stabilirea gradului de protecție a imobilelor se recomandă actualizarea acestui PUZ.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spații de vânzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- locuințe;
- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- se recomandă utilizarea, în cazul funcțiunilor atractive pentru turism, a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu calitatea de monument a clădirilor și să nu afecteze starea lui de conservare și să contribuie la punerea lui în valoare;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- servicii pentru tineret, sport, loisir;
- lăcașuri de cult;

- servicii legate de culte;
- cimitir
- construcții funerare;
- capelă;
- administrație cimitir;
- circulații rutiere și pietonale;
- spații de parcare amenajată supraterane și subterane;
- spații verzi amenajate, scuar pietonal etc;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată pentru zona centrală cu regim de înălțime S+P și S+P+1 niveluri, cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu pe străzile Podul Viilor, Vasile Lucaci, Crișan, Gheorghe Șincai;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 50% din aria construită desfășurată, pentru zona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monument, ocupată cu clădiri rezidențiale cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament, izolat sau grupat;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - ° funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - ° funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- intervențiile asupra imobilelor din zona centrala istorica – constructii si spatii libere se stabilesc functie de gradele de protecție conferite construcțiilor și amenajărilor, determinate prin studiu istoric, arhitectural și urbanistic. Studiile de fundamentare de evaluare a imobilelor și de determinare a gradelor de protecție ale construcțiilor și spațiilor sunt avizate de DJCPN Maramureș.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

In general se interzic orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precollectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;

- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor; Se interzice materializarea pe teren a limitelor rezultate din subimpartire care contravin parcelarului initial; parcelele rezultate din subimpartire pot fi neconstruibile dacă nu respecta ansamblul condițiilor de construibilitate, chiar dacă în prezent sunt construite.
- în cazul zonei centrale, suprapusă peste nucleul istoric:
 - o se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - o în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- pe străzile Podul Viilor, Vasile Lucaciu, Crișan, Gheorghe Șincai:
 - o se consideră construibile parcelele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 9,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - o în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul subzonei centrale, în interiorul zonei de protecție a unui monument, ocupată cu clădiri *rezidențiale* cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament, izolat sau grupat:
 - o se consideră construibile parcelele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri în cazul fronturilor continue și 15,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de de maxim 25,0 metri în cazul fronturilor continue și 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul subzonei centrale, în interiorul zonei de protecție a unui monument, ocupată cu clădiri cu puține niveluri cu *alte destinații* decat locuirea:
 - se consideră construibilă parcelele avînd minim 350 mp și cu un front minim la stradă de 15,0 metri în cazul fronturilor continue și 18,0 metri în cazul fronturilor discontinue;
- în cazul insulei cuprinse între străzile Olarilor, Horia, și Simion Bărnuțiu:
 - se consideră construibilă parcelele avînd minim 350 mp și cu un front minim la stradă de 15,0 metri în cazul fronturilor continue și 18,0 metri în cazul fronturilor discontinue; se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajările a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior (se recomandă elaborare PUD în acest sens);
 - în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
 - curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;

ARTICOLUL 5-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;
- în cazul clădirilor noi, amplasate pe strazi în care situarea dominantă a clădirilor este pe aliniament, se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcția inițială era retrasă;
- în cazul imobilelor situate în interiorul zonei de protecție a unui monument:
 - se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4,0 metri;
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rînd de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;

- În cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de portice, tuburi de ascensor sau trepte care să reprezinte corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- Este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.

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

- se menține actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate și o aripă spre curte (Str. Cloșca, Str. Piața Izvoarelor, Piața Păcii, parțial Str. Andrei Mureșan, Argeșului, Carpați, Str. Lăcătuș, str. Crișului, Țibleșului, 1 Mai, Simion Bărnuțiu) și parțial (Str. Șteampului, Someșului, Olarilor, Închisă, Nufărului); se recomandă preluarea acestui regim la întreg frontul de clădiri;
- în cazul zonei din jurul Pieței Circulus Flori (Piața Libertății) se menține neschimbată situația existentă; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;
- pentru restul zonelor, se aplică următoarele reguli:
 - o în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
 - o în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - o în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - o Porțiunile din clădirile noi care se alipesc prin perete orb (calcan) la clădirile existente pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului clădirii existente
 - o în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - o Porțiunile din clădirile noi ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța de minimum 2,0 metri față de limita laterală a parcelei.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii; porțiunile din clădirile noi ieșite din planul fațadei posterioare (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța minimă stabilită față de limita posterioară;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public.
- Este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv

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

- pentru nucleul istoric se mențin caracteristicile țesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere;
- locuințele duplex cu garaje vor masca calcanul dezagreabil de la clădirea vecină;
- pentru restul țesutului urban:
 - se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului.; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;
 - clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă cel puțin un acces carosabil din stradă, care poate fi:
 - a. Prin aliniamentul parcelei (limita parcelei către stradă);
 - b. Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal constituită. Constituirea dreptului de trecere la suprafața terenului pe o parcelă în favoarea altei parcele care nu are acces la calea publică, conform Art. 617 Cod Civil,

trebuie făcută în așa fel încât să permită trecerea autoturismelor și a vehiculelor utilitare. Lățimea minimă a terenului pe care se constituie dreptul de trecere este 3,00 m. în cazul în care trecerea are traseul rectiliniu; în cazul în care trecerea are un traseu frânt, lățimea terenului pe care se constituie dreptul de trecere se calculează în așa fel încât să fie posibilă circulația vehiculelor

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; nu se va permite accesul la parterul clădirilor dacă acesta necesită trepte ce depășesc frontul clădirii și îngreunează circulația pietonală;
- accesul la subsolul clădirilor se va realiza prin gang sau prin curtea interioară;
- Trecherile obligatorii prin construcții (ganguri) vor avea, după caz, următoarele dimensiuni libere minime:
 - a. Gang exclusiv pietonal – lățime 2,00 m; înălțime 2,50 m;
 - b. Gang ocazional carosabil – lățimea conform Art. 9.2.; înălțimea trebuie să permită trecerea vehiculelor.
- În cazul în care este necesară limitarea accesului într-un gang, prin porți sau uși, deschiderea lor se va face în totalitate în interiorul parcelei, fără a obtura prin deschidere spațiul public.
- Pe parcelele construibile, curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 6,00 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu; accesele au dimensiunile de minimum 3,00 m lățime și 3,50 m înălțime, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), Anexa 4, Art 4.12. Pentru curțile interioare sus menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m (în conformitate cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99, Art. 2.9.5.).

ARTICOLUL 9-STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite doar în spațiile amenajate în acest sens;
- nu se admite parcarea autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi monumente istorice și nici în fața acestora;

- staționarea vehiculelor se admite, în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa de regula la limita zonei centrale protejate.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi **2.7.1.1.Cerinte minime de spatii de parcare pe raza municipiului Baia Mare;**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se va menține situația de *aliniere a cornişelor clădirilor*, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

- înălțimea maxim admisibilă este P+1+M pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7 metri :
 - str. Andei Mureșan
 - str. Cloșca
 - str. Pinteza Viteazu
 - str. Carpați (parțial)
 - Piața Izvoarelor
 - Piața Păcii;
- înălțimea maximă admisibilă este P pe străzile având distanța dintre aliniamente de 4,0 – 6,0 metri:
 - str.Argeșului
 - str.Carpați (parțial)
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile de mai jos :
 - Str. Izvoarelor nr. 2: TURNUL MĂCELARILOR (TURNUL DE MUNIȚII), sec. XIV-XV;
 - Str. Cloșca nr. 11: CASA SCHÖNCHER, sec. XIXjustificarea înălțimii clădirilor situate la 100 metri distanță se va face în raport cu monumentele ; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornişelor;
- înălțimea maxim admisibilă este P+1+M pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7 metri :
 - str. Ceahlăului

- str. Crișului
- str. Dacia
- str. Închisă
- str. Lăcătuș
- str. Monetăriei
- str. Nuferilor
- str. Pietrosului
- str. Simion Bărnuțiu
- str. Someșului
- str. Șteampului
- str. Țibleșului
- str. 1 Mai
- înălțimea maximă admisibilă este P pe străzile având distanța dintre aliniamente de 4,0 – 6,0 metri:
 - str. Trompetei
 - str. Crinului
 - str. Mihai Viteazu (între str. Monetăriei și Țibleșului)
 - str. Șteampului (pînă la nr. 3)
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor:
 - Str. 1 Mai nr. 6: OFICIUL SALINELOR, 1748 (actualul Muzeu de Artă);
 - Str. Monetăriei, lângă Muzeul Județean: FRAGMENT DIN ZIDUL DE APĂRARE AL CETĂȚII .sec.XV;
 - Str. Monetăriei nr. 1-3: MONETĂRIA, 1734-1739, actualul Muzeu Județean;
 - Str. Someșului nr. 3: SINAGOGA, 1885;justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100metri;
în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor;
- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7metri:
 - strada Olarilor;
 - strada Lăcrămioarei;
 - parțial strada Potcoavei (parțial P+M);
- înălțimea maximă admisibilă este P+2 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 10 metri:
 - strada Nisiparilor
 - strada Horia
- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7metri:
 - strada Pietrosului

- înălțimea maximă admisibilă este P+2 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 10 metri:
 - o strada Tineretului;
- înălțimea maximă admisibilă va fi dependentă de distanța dintre aliniamente, va ține seama de monumentele istorice prezente pe o rază de 100 metri și de înălțimea și cornișa clădirilor desemnate repere, după cum urmează:
 - o înălțimea maxim admisibilă este P+1+M pentru reperele monumente istorice și clădirile de pe Strada Podul Viilor, nr. 11, nr.13 și nr.19
 - o se recomandă modificarea regimului de înălțime de la parter la P+1 la clădirile de pe Strada Podul Viilor, nr.3 , nr.4 și nr. 5 – reper clădirea nr.7;
 - o înălțimea maximă admisibilă este P+1+M pentru reperele monumente istorice și clădirile din Strada Vasile Lucaciu, nr. 7, nr.9, nr.12, nr.20, nr.21, nr.22, nr.23, nr.24, nr.55;
 - o se recomandă modificarea regimului de înălțime de la parter la P+1+M la clădirile de pe Strada Vasile Lucaciu nr.3 – reper clădirea nr.1, nr.4 – reper clădirea nr.2, nr. 16 – reper Biserica Evanghelică pentru mascarea calcanului Trezoreriei, nr.14, nr.11, nr.13, nr.15 – reper clădirea P+1, nr.9 propusă pe lista monumentelor;
 - o înălțimea maximă admisibilă este P+1+M pentru repere monumentele istorice de pe Strada Crișan;
 - o se recomandă modificarea regimului de înălțime de la parter la P+1 la clădirile de pe Strada Crișan nr. 7 – reper monumentele istorice, nr. 11– reper monumentele istorice, nr. 20– reper monumentele istorice;
 - o înălțimea maxim admisibilă este P+1+M pentru reperele monumente istorice și clădirile de pe Strada Gheorghe Șincai, nr. 2, nr. 12 și nr.28;
 - o se recomandă modificarea regimului de înălțime de la parter la P+1 la clădirile de pe Strada Gheorghe Șincai nr. 6, nr.8, nr.10, reper nr. 4 și nr.12, nr.22, nr.24, reper nr. 20, nr.15 pentru diminuarea diferenței de înălțime a blocului de locuințe P+2 de la nr.9
- în Piața Circulus Fori (P-ța Libertății) se va menține neschimbată situația existentă;
- în următoarele subzone:
 - o subzona ocupată de Poliția Municipală str. Gheorghe Șincai nr.32;
 - o subzona ocupată de S.C. IRIS S.A. str. Crișan nr.10;
 - o subzona ocupată de Trezorerie. str. V. Lucaciu nr. 16;
 - o subzona ocupată de S.C. SOCOM S.A. str. Podul Viilor nr. 1;
 - o subzona ocupată de S.C. PROMOTOR S.A str. V. Lucaciu nr. 44;
 - o subzona ocupate de depozitele S.C. MARA S.A. str.Piața Morii nr.1;
 - o subzona ocupată de S.C. GIROPA PROD-COM.str. Simion Bărnuțiu, nr.14;

- ° subzona ocupată de blocuri de locuințe P+2, situate pe str. Gheorghe Șincai nr.3,5,7,9;
- ° subzona ocupată de blocuri de locuințe P+1, P+4, situate pe str.Vasile Lucaciu nr. 6,8;
- ° subunitate teritorială ocupată de Casa parohială ortodoxă str.Simion Bărnuțiu nr.8;

Înălțimea maximă admisă este de P+1+M;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor zonei;
- în cazul intervențiilor de malul râului Sasar atenție deosebită se va da aspectului clădirilor atât la frontul dinspre stradă cât și la cel vizibil de pe malul opus al râului;
- acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; acoperișul clădirilor noi sau după caz al etajului suplimentar în cazul supraetajării unei clădiri existente, poate avea un unghi cu maxim 20% mai mult/putin decât panta specifică acoperișurilor zonei
- învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramica sau tabla zincată plană cu falturi verticale dese sau solzi de tabla zincată și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; pentru clădiri de valoare deosebită se recomandă învelitori din tabla de cupru; lucramele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora³²;
 - în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor;
 - ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
 - în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
 - se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor fără să se țină seama de clădire în integritatea ei;
 - Este permisă decorarea totală sau parțială a calcanelor, în special a celor vizibile din spațiul public, cu panouri ornamentale din lemn; proiectul decorației se avizează de D.C.P.N. – MM.
 - în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
 - golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere;
 - tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere);
 - coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
 - lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații,etc)
 - vitrinele vor respecta caracterul zonei;
 - firmele, materialele și culorile vor fi sobre, și vor respecta caracterul istoric al zonei;
 - se recomanda utilizarea pavajului din piatra cubica (sau chiar piatra de rau) pentru strazile din zona centrului istoric; pentru asigurarea continuitatii imaginii se recomanda continuarea pavajului si in curtile interioare deschise publicului
- Functie de gradul de protectie al imobilelor – constructii si amenajari – se stabilesc urmatoarele:

construcții și spații cu grad mare de protecție

a. Intervențiile permise prin R.L.U. pentru *construcții și spații cu grad mare de protecție* sunt următoarele:

a.1. Intervenții de conservare-restaurare (CRc)

³²vezi regulile de la 2.9 Publicitate stradală

- a.2. Intervenții de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare (C+)
- b. R.L.U. stabilește următoarele reglementări generale privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj în vederea încadrării în intervențiile permise, în cazul construcțiilor și spațiilor care nu au fost alterate prin intervenții nocive:
- b.1 Păstrarea volumului original al clădirilor principale și secundare – fațadele, calcanele, forma acoperișului și materialul învelitorii (țiglă ceramica și tablă plană), terasele; scările exterioare. Sunt interzise: modificarea planului, a dimensiunilor și modului de organizare a fațadelor, construirea unor calcane noi, modificarea formei sau materialelor învelitorii, închiderea cu structuri fixe a teraselor, balcoanelor și logiilor, desființarea scărilor exterioare.
- b.2. Păstrarea amenajărilor exterioare – suprafețele plantate, elementele de agrement (bazine, terase, statui), aleile și pavajele, împrejurimile. Sunt interzise: diminuarea suprafețelor plantate, modificarea dispunerii, organizării și stilului suprafețelor plantate, modificarea sau suprimarea elementelor de agrement existente, modificarea totală a traseelor aleilor și a pavajelor modificarea împrejurimilor.
- b.3. Păstrarea aspectului, stilului, materialelor componente și culorilor în cazul fațadelor și al tâmplăriilor. Sunt interzise: schimbarea arhitecturii fațadelor, a stilului, eliminarea decorațiilor, schimbarea materialelor componente și a tâmplăriilor prin înlocuirea cu materiale diferite de cele originare, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale, amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.
- c. în cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise - de conservare-restaurare (CRc) sau de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare (C+) se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare.
- d. Stabilirea intervențiilor punctuale permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de M.C.P.N. sau, după caz, de D.j.C.P.C.N.
- e. Tipurile de lucrări permise pentru clădirile și corpurile de clădire cu grad mare de protecție din Z.C.P. sunt următoarele:
Păstrarea unor clădiri existente (c)
Mansardarea unor clădiri existente (d)
- g. în cazul mansardărilor, nivelul suplimentar trebuie să fie realizat într-o expresie stilistică și cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu nivelurile inferioare păstrate ale clădirii.

Construcții și spații cu grad mediu de protecție

- a. Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad mediu de protecție, în conformitate cu Art. 3.4.a și cu Anexa 7.5, sunt următoarele:
- a.1. Intervenții de conservare-restaurare (CRc)

- a.2. Intervenții de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare (C+)
- a.3. Intervenții de asanare – dezvoltare a imobilelor (A+D)
- a.4. Intervenții de conservare-restaurare a fațadelor (CRf)
- b. R.L.U. stabilește următoarele reglementări privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj în vederea încadrării în intervențiile permise, în cazul construcțiilor și spațiilor care nu au fost alterate prin intervenții nocive:
 - b.1 Păstrarea parțială sau totală a volumului original al clădirilor principale și secundare – fațadele, calcanele, forma acoperișului și materialul învelitorii (țiglă și tablă), terasele; scările exterioare. Sunt interzise: modificarea planului, a dimensiunilor și modului de organizare a fațadelor, construirea unor calcane noi, modificarea formei sau materialelor învelitorii, închiderea cu structuri fixe a teraselor, balcoanelor și logiilor, desființarea scărilor exterioare.
 - b.2. Păstrarea parțială sau totală a amenajărilor exterioare – suprafețele plantate, elementele de agrement (bazine, terase, statui), aleile și pavajele, împrejuririle. Sunt interzise: diminuarea suprafețelor plantate, modificarea dispunerii, organizării și stilului suprafețelor plantate, modificarea sau suprimarea elementelor de agrement existente, modificarea totală a traseelor aleilor și a pavajelor modificarea împrejuririlor.
 - b.3. Păstrarea aspectului, stilului, materialelor componente și culorilor în cazul fațadelor și al tâmplăriilor. Sunt interzise: schimbarea arhitecturii fațadelor, a stilului, eliminarea decorațiilor, schimbarea materialelor componente și a tâmplăriilor prin înlocuirea cu materiale diferite de cele originare, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale, amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.
- c. În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise - de conservare-restaurare (CRc), de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare (C+), de asanare – dezvoltare a imobilelor (A+D) sau de conservare-restaurare a fațadelor (CRf) se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare și de dezvoltare a imobilelor.
- d. Stabilirea măsurii în care se păstrează elementele menționate la Art. 14.2.c.1 și 14.2.c.2., a intervențiilor punctuale permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de M.C.P.N. sau, după caz, de D.j.C.P.C.N.
- e. Tipurile de lucrări permise pentru clădirile și corpurile de clădire cu grad mediu de protecție din Z.C.P. sunt următoarele:
 - f.1. Desființarea parțială a clădirilor (b)
 - f.2. Păstrarea unor clădiri existente (c)
 - f.3. Mansardarea unor clădiri existente (d)
 - f.4. Supraetajarea unor clădiri existente (e)
- g. În cazul mansardărilor sau supraetajărilor, nivelul suplimentar trebuie să fie realizat într-o expresie stilistică și cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu nivelurile inferioare păstrate ale clădirii.

Construcții și spații cu grad redus de protecție

a. Construcțiile și spațiile cu grad redus de protecție din teritoriul Z.P. CI pot suferi următoarele intervenții:

- a.1. Intervenții de conservare-restaurare (CRc)
- a.2. Intervenții de îmbunătățire a stării de conservare (C+)
- a.3. Intervenții de asanare – dezvoltare a imobilelor (A+D)
- a.4. Intervenții de conservare-restaurare a fațadelor (CRf)
- a.5. Restructurare – integrare a valorilor zonei (Cst)
- a.6. Desființare – remodelare arhitecturală (DR)

b. R.L.U. stabilește următoarele reglementări privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj în cazul construcțiilor și spațiilor cu grad redus de protecție, a construcțiilor noi și a spațiilor a căror amenajare este necesară:

b.1 Respectarea volumelor rezultate din aplicarea prevederilor R.L.U., care conduc la conformarea volumelor în mod similar celor ale volumelor clădirilor cu grad mare și mediu de protecție.

b.2. Refacerea parțială sau totală a amenajărilor exterioare, în condițiile precizate în Art. 13 al R.L.U, care conduc la amenajări similare celor cu grad mare și mediu de protecție.

b.3. Sunt permise expresii stilistice și materiale de finisaj variate, cu următoarele condiționări:

b.3.1. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a unui raport între suprafețele vitrate și total de maximum 1/3, adică suprafețe vitrate de maximum 30% din suprafața fiecărei fațade;

b.3.2. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a proporțiilor golurilor clădirilor alăturate sau învecinate (adică a raportului dintre lățimea și înălțimea golurilor), astfel:

1. în cazul în care corpul de clădire nou se alipește unei clădiri cu grad mare sau mediu de protecție de pe același imobil, proporția golurilor va fi realizată în conformitate cu cea a clădirii cu care se alipește;

2. în cazul în care corpul de clădire nou se alipește unei clădiri cu grad mare sau mediu de protecție de pe un imobil vecin, proporția golurilor va fi realizată în conformitate cu cea a clădirii cu care se alipește;

3. (a) în cazul în care clădirea nouă nu are calcan către cele două imobile învecinate, iar clădirile de pe aceste imobile sunt clădiri cu grad mare sau mediu de protecție, proporția golurilor va fi realizată în conformitate cu cea a clădirii celei mai vechi dintre cele două clădiri vecine. Vechimea clădirilor este precizată în Fișele de caracterizare a imobilelor din Anexa 2.2. (Addenda, Etapa 1B); (b) în cazul în care numai una dintre cele două clădiri învecinate este o clădire cu grad mare sau mediu de protecție, proporția golurilor va fi realizată în conformitate cu cea a clădirii cu grad mare sau mediu de protecție;

4. În cazul în care niciuna dintre cele două clădiri învecinate nu este o clădire cu grad mare sau mediu de protecție, proporția golurilor va fi realizată astfel: (a) dacă una sau ambele clădiri vecine sunt realizate în perioada 1930-1945, proporția golurilor va fi similară celei realizate în perioada menționată; (b) dacă cele două clădiri vecine sunt realizate în alte perioade (înainte de 1930 sau după 1945), proporția golurilor va fi similară celei mai apropiate clădiri cu grad mare sau mediu de protecție.

b.3.3. Respectarea materialelor de finisaj ale clădirilor alăturate sau învecinate

b.3.4. Sunt interzise fațadele-cortină, învelitorile din materiale plastice și din tablă nevopsită.

b.3.5. Este interzisă, pentru fațade și tâmplării, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale; este interzisă amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.

c. În cazul construcțiilor și spațiilor cu grad redus de protecție, prin intervențiile de conservare-restaurare (CRc), de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare (C+), de asanare – dezvoltare a imobilelor (A+D), de conservare-restaurare a fațadelor (CRf), de restructurare – integrare a valorilor zonei sau de desființare – remodelare arhitecturală (DR) se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare sau de dezvoltare a imobilelor, în conformitate cu caracteristicile imobilelor învecinate cu grad mare sau mediu de protecție.

d. Stabilirea condițiilor locale precizate în Art. 14.3.c se face prin Studiul istoric de fundamentare precizat prin Anexa 7.4. Regimul de fundamentare al intervențiilor asupra imobilelor din zona protejată, avizat de M.C.P.N. sau, după caz, de D.j.C.P.C.N.

e. Tipurile de lucrări permise pentru clădirile și corpurile de clădire cu grad mediu de protecție din Z.C.P. sunt următoarele:

- e.1. Desființarea parțială a clădirilor (b)
- e.2. Păstrarea unor clădiri existente (c)
- e.3. Mansardarea unor clădiri existente (d)
- e.4. Supraetajarea unor clădiri existente (e)

Tipurile de lucrări permise pentru fiecare imobil în parte sunt precizate în PUZ CI. Caracteristici principale de reglementare, în mod corelat cu suprafața în care sunt permise lucrările, precizată în Planșa. R.5.2.1. Reglementări urbanistice – Regim de construire.

ff. În cazul mansardărilor sau supraetajărilor, nivelul suplimentar trebuie să fie realizat într-o expresie stilistică și cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu nivelurile inferioare păstrate ale clădirii.

Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;
- utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri;

- utilizarea acoperişurilor în terasă;
- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat;
- adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor; în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni care se extind și spre curte suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate;
- Spațiile plantate stradale (situate în domeniul public) se amenajează în următoarele amplasamente:
 - Pe Str.9 Mai, Somesului, Simion Barnutiu, Tiblesului, Monetariei, Olarilor, Nufarului;
 - Între Str. Tiblesului și Viitorului și în celelalte scuaruri și aliniamente existente
 - În lungul străzilor din zona protejată, în urma unor studii de circulație, se poate analiza propunerea de amenajare a unor plantații decorative amovibile (ghivece), în aliniament sau grupuri.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei pentru a asigura din gang accesul la diferite funcțiuni se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang și va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, va separa

spațiul privat de cel public; În cazul strazilor cu regim de construire discontinuu și amplasarea clădirilor la aliniament se admit împrejuriri la strada cu structura similară cu a construcției principale și porți opace (lemn) sau transparente (fier forjat). În acest caz împrejurirea la strada se recomandă a prelua linia corniselor sau, în cazul clădirilor cu etaj, limita decoratiei care delimitează parterul

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor putea fi din zidărie, cu învelitoare din țiglă sau transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri** cu soclu de min, **0,30 metri** partea superioară fiind realizată din fier (de preferință forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maximum **2,20 metri** și panta de scurgere va fi orientată spre proprietate;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent comercială:
P.O.T. maxim = 70%³³;
- subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent rezidențială:
P.O.T. maxim = 40%³⁴;
- zona centrală din jurul Pieței Circulus Flori (Piața Libertății):
P.O.T. maxim = 77%;
- frontul continuu de pe strada Podul Viilor și strada Crișan:
P.O.T. maxim = 50%;
- frontul continuu de pe strada Vasile Lucaciu și Gheorghe Șincai:
P.O.T. maxim = 60%;

³³pentru delimitarea zonei vezi Planul Urbanistic Zonal al rezervației "Centrul istoric al Municipiului Baia Mare"

³⁴ibidem

- subzona ocupată de Poliția Municipală str. Gheorghe Șincai nr.32:
P.O.T. maxim = 50%;
- subzona ocupată de S.C. IRIS S.A. str. Crișan nr.10:
P.O.T. maxim = 30%;
- subzona ocupată de Trezorerie. str. V. Lucaciu nr. 16:
P.O.T. maxim = 77%;
- subzona ocupată de S.C. SOCOM S.A. str. Podul Viilor nr. 1:
P.O.T. maxim = 75%;
- subzona ocupată de S.C. PROMOTOR S.A str. V. Lucaciu nr. 44:
P.O.T. maxim = 50%;
- subzona ocupate de depozitele S.C. MARA S.A. str.Piața Morii nr.1:
P.O.T. maxim = 75%;
- subzona ocupată de S.C. GIROPA PROD-COM.str. Simion Bărnuțiu, nr.14:
P.O.T. maxim = 90 %;
- subzona ocupată de blocuri de locuințe P+2, situate pe str. Gheorghe Șincai nr.3,5,7,9:
P.O.T. maxim = 40 %;
- subzona ocupată de blocuri de locuințe P+1, P+4, situate pe str.Vasile Lucaciu nr. 6,8:
P.O.T. maxim = 55 %;
- subunitate teritorială ocupată de Casa parohială ortodoxă str.Simion Bărnuțiu nr.8:
P.O.T. maxim = 45 %;
- zonele situate în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monument:
P.O.T. maxim = 45 %;

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

- subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent comercială:
C.U.T. maxim = 1,70 35;

- subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent rezidențială:
C.U.T. maxim = 1,00 36;
- zona centrală din jurul Pieței Circulus Flori (Piața Libertății):
C.U.T. maxim = 2,10;
- frontul continuu de pe strada Podul Viilor:
C.U.T. maxim = 1,50;
- frontul continuu de pe strada Vasile Lucaciu:
C.U.T. maxim = 1,30;
- frontul continuu de pe strada Crișan:
C.U.T. maxim = 1,20%;
- frontul continuu de pe strada Gheorghe Șincai:
C.U.T. maxim = 1,30;
- subzona ocupată de Poliția Municipală str. Gheorghe Șincai nr.32:
C.U.T. maxim = 2,00;
- subzona ocupată de S.C. IRIS S.A. str. Crișan nr.10:
C.U.T. maxim = 1,50;
- subzona ocupată de Trezorerie. str. V. Lucaciu nr. 16:
C.U.T. maxim = 2,70;
- subzona ocupată de S.C. SOCOM S.A. str. Podul Viilor nr. 1:
C.U.T. maxim = 2,20;
- subzona ocupată de S.C. PROMOTOR S.A str. V. Lucaciu nr. 44:
C.U.T. maxim = 0,70;
- subzona ocupate de depozitele S.C. MARA S.A. str. Piața Morii nr.1:
C.U.T. maxim = 0,70;
- subzona ocupată de S.C. GIROPA PROD-COM.str. Simion Bărnuțiu, nr.14:
C.U.T. maxim = 1,10;
- subzona ocupată de blocuri de locuințe P+2, situate pe str. Gheorghe Șincai nr.3,5,7,9:
C.U.T. maxim = 1,20;

³⁶ibidem

- subzona ocupată de blocuri de locuințe P+1, P+4, situate pe str.Vasile Lucaciu nr. 6,8:
C.U.T. maxim = 1,40;
- subunitate teritorială ocupată de Casa parohială ortodoxă str.Simion Bărnuțiu nr.8:
C.U.T. maxim = 1,40;
- zonele situate în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monument:
C.U.T. maxim = 1,30;

3.1.2 Cp – SUBZONA PROTEJATĂ DIN VECINĂTATEA CENTRULUI ISTORIC, CU PARCELAR TRADIȚIONAL

Subzona zonei centrale protejate datorită valorilor arhitecturale și urbanistice este adiacentă nucleului istoric, are configurația țesutului urban tradițional și este formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament. Acestea alcătuiesc un front relativ continuu la stradă sau sunt retrase de la aliniament și dispuse izolat sau grupat.

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- este situată în vecinătatea imediată a centrului istoric (Str. Minerilor, Str. Vasile Lucaciu, Str. A. Iancu, Str. Titulescu, Str. Gheorghe Șincai, Str. Vasile Alecsandri, Str. 22 Decembrie)
- are o însemnată valoare urbanistică;
- a păstrat în mare măsură configurația țesutului urban medieval;
- include un număr de monumente clasificate;

b) SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- în cazul monumentelor și imobilelor din zona lor de protecție intervențiile vor fi fundamentate în baza unui PUZ, potrivit legii, și vor fi avizate de Ministerul Culturii;
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic: comerțul alimentar și nealimentar specializat (tip butic) în structuri de vânzare cu suprafața mică; spații de cazare în structuri de mici dimensiuni;
- alimentație publică: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical),
- servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar - bancare și de asigurări, servicii de consultanță; birouri

- funcțiuni terțiare superioare: media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism
- se recomandă utilizarea, în cazul funcțiunilor atractive pentru turism, a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului;
- locuințe;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate;
- se poate realiza o conversie parțială sau integrală a locuințelor în alte funcțiuni permise;
- se admite desființarea construcțiilor parazitare;
- se admite desființarea clădirilor existente lipsite de valoare culturală sau istorică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;
- sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit, activități care pot fi atractive pentru turiști³⁷
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe bază P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc.);
- este recomandată dispunerea la parterul clădirilor care nu sunt monumente, situate pe străzi din trama principală a localității, a funcțiunilor deschise accesului publicului;

³⁷ Vezi glosar

- se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcătuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea străzilor și să nu fie adiacente mai mult de două astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa creării vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;
- semnalistica permisă în zonă va fi stabilită prin studiu de semnalistică în zona protejată; prin excepție, până la aprobarea acestui studiu se admit panouri publicitare sau semnale de maxim 1,00 mp, numai pentru activitatea proprie și în incinta proprie, precum și semnalistică de orientare, de interes public, de regulă cu suprafața de maxim 0,50 mp, amplasată pe domeniul public fără a stânjeni circulația pietonală și auto;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- ținând seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitățile care atrag un mare număr de participanți concomitent, necesitând un mare număr de locuri de parcare;
- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală sau cu cel de zonă protejată ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe fațade, pentru a nu degrada finisajele și pentru a nu afecta imaginea arhitecturală;
- 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 apelor meteorice.
- Alte utilizari decat cele cuprinse la acticolele 1 si 2

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- se consideră construibile parcelele având minim **150m²** și un front la stradă de minim **8,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе laterale sau de minim **12,0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **24,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim **36,0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului anterior;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament
- în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcțiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de 4 metri;

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

- se menține actualul regim de construire continuu sau discontinuu;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0 metri** de la aliniament; clădirile principale se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0 metri**, cu excepția cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta astfel:
 - o în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.00 m**;
 - o în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate noua clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.00**;

- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele), cu acordul vecinilor, conform Codului Civil;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lacăș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire;
- bisericile ortodoxe se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 10,00 metri;

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

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00 m**; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00 m**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4;
- accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 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 persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice³⁸;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 m**;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:
- înălțimea maximă admisibilă este **P+3** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **13 metri**;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+2** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **10 metri**;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **7 metri**;
- înălțimea maximă admisibilă este **P** pe străzile având distanța dintre aliniamente de **4,0 - 6,0 m**;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100 m**;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornişelor iar în celelalte cazuri este recomandabilă alinierea cornişelor.
- în intersecții se admit un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de **15 m** de la intersecția aliniamentelor, după care poate urma încă alt un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,00 m** și a tangentei la acesta la 45°;
- în zone cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de **5,0 metri** și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei principale.

³⁸pentru regulile generale vezi **capitolul 2.7 – Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100 metri** de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu excepțiile cuprinse la capitolul 2.3.2. Depășirea aliniamentului
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,00 m**, se admit rezalitări de maxim **0,30 m** (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,50 – 3,00 m**, se admit rezalitări de maxim **0,16 m** (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
 - față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,50 m** nu se admit nici un fel de rezalitări;
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30 m**; balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizat din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,00 m**, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,00 m** și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,00 m** peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,50 m**;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora³⁹;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi ce degradează aspectul arhitectural al clădirilor;

³⁹vezi regulile de la **2.9 Publicitate stradală**

- ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferențiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulți utilizatori, fără a se ține seama de clădire în integralitatea ei;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori sau a învelitorilor din tablă cutată sau ondulată. Este nerecomandată utilizarea țiglei metalice;
- materiale recomandate pentru învelitori: materiale ceramice, tablă zincată plană cu falturi verticale, tablă de cupru, solzi de tablă zincată sau de cupru;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii aeriene a cablurilor rețelelor;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim⁴⁰:
 - o 15% spații verzi cu rol decorativ pentru funcțiuni administrative și financiar-bancare;
 - o 2-5 % spații verzi cu rol decorativ pentru funcțiuni comerciale;
 - o 10%-20% spații verzi plantate pentru funcțiuni culturale;
 - o 10-15mp/bolnav pentru funcțiuni de sănătate;

⁴⁰conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4

- 30% spații verzi plantate pentru amenajări sportive;
- 25% spații verzi plantate pentru funcțiuni de turism și agrement;
- 2 mp/locuitor pentru funcțiunile de locuire;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20m** înălțime;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- în cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejurimi
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 50 %**;
pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus⁴¹

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 1,5 mp ADC /mp teren**
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

⁴¹vezi Planul Urbanistic Zonal al rezervației "Centrul istoric al Municipiului Baia Mare"

3.1.3 Cn - SUBZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL MUNICIPIULUI ÎN ANII '60 ȘI '80, în afara centrului istoric

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Centrul nou "socialist" al municipiului conturat în anii '60 - '80, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supra-municipală, precum și locuințe, în majoritate cu regim mediu și mare de înălțime și parter comercial, în afara centrului istoric. Cuprinde perimetrul Str. Victoriei, Str. Minerva, Str. Turbinei, Str. George Coșbuc, B-dul București, B-dul Traian, Str. Gheorghe Șincai, Str. Culturii, Str. Progresului, Aleea Școlii, Str. Hortensiei, Str. Vasile Alecsandri, B-dul Unirii, B-dul Republicii, Str. N. Titulescu, Str. 22 Decembrie)

Zona construcțiilor cu maxim P+4-12 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului.

Se va elabora un **PUZ** pentru ansamblul zonei (conform Legii 350/2001 cu modificările ulterioare) sau pentru parti din zona pentru a reglementa în principal **insertia de constructii noi** și spațiul public. Pana la elaborarea de PUZ-uri, construirea se va face cu respectarea reglementarilor de mai jos.

b) SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal (primărie, prefectură, tribunal, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, spital, instituții de învățământ, centre culturale etc.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- hoteluri;
- alimentare publica: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- comerț cu amănuntul;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, mobilier urban
- se admit conversii ale locuințelor în alte funcțiuni și se admit completări cu funcțiuni complementare în subteran (comerț, servicii, recreere, parcaje)
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de

învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă;
- se admite mansardarea blocurilor de locuințe existente, peste terasă putând fi realizate maxim două niveluri; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea se poate face numai dacă se îndeplinesc cerințele obligatorii pentru zona de locuit (însorire, spații verzi, locuri de parcare etc.)
- se admite conversia apartamentelor de la parterul (și după caz și etajul 1) al blocurilor, numai dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - apartamentele sunt orientate spre străzile ce fac parte din trama majoră a localității și
 - fie nu implică extinderi pe domeniul public cu excepția accesului și nu afectează spațiile verzi înscrise în registrul spațiilor verzi, fie implică extinderi pe domeniul public, caz în care sunt permise numai ca plombe, între două extinderi deja legal executate
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- insertia constructiilor noi se face in baza unui PUZ, potrivit legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe fațade, pentru a nu degrada finisajele și pentru a nu afecta imaginea arhitecturală;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim recomandat este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **25,0 m**;
- în cazul locuințelor individuale (înșiruite, cuplate și izolate) se consideră construibile parcelele forma și dimensiunile minime prevăzute la punctul 2.6.1. Subzonele Ljm și Ljn (inclusiv zone de restructurare și urbanizare).
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18,0 m** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente,

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- Acolo unde caracterul strazii permite amplasarea retrasă de la aliniament echipamentele publice vor fi retrase cu minim **6-10 metri** față de profilul activității și de normele existente;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **6,00 metri** numai dacă clădirile adiacente sunt retrase față de limitele laterale ale parcelelor și prezintă fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane, este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin **2,50 m** (dacă din calcul nu rezultă mai mult);
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri** (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **6.00 metri**.

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

- Se vor aplica reglementările generale înscrise la capitolul **Error! Reference source not found.**
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 m**; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și pe baza unui studiu de însorire.

- Pentru cladirile cu alte functiuni decat cel publice amplasate in zone cu regim de construire discontinuu retragerea minima fata de una dintre limitele laterale va fi de 3,5 m cu conditia ca distanta totala fata de constructia de pe parcela adiacenta
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 m**;
- Avand in vedere specificul zonei nu se stabileste o adancime maxima pentru banda de construibilitate;
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim 1/4 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- pentru alte functiuni decat cele publice retragerea minima fata de cel putin una dintre limitele laterale este de 3.50 metri cu respectarea conditiilor de insorire si protectie la incendiu;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 m**;
- cuplarea la calcan se realizeaza între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele);
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00 m**;

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

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **5.00 metri**; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00 metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se aplica prescriptiile generale de la capitolul **Error! Reference source not found.**
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 metri lățime**, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4;

- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor⁴²;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu⁴³;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice⁴⁴;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 m**;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Treptat se va desființa sistemul de parcare pe banda 1 a strazilor în favoarea parcajelor colective; se propune amplasarea parcajelor colective în subteranul bulevardelor a spațiilor verzi din zona, a spațiilor pietonale sau în clădiri multietajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor
- Înălțimea maximă admisă în zona: **P+10 (Hmax=33,0 m)** cu excepția accentelor stabilite prin PUZ.
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Înălțimea maximă admisă funcție de distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;

⁴² Vezi punctul *Accesul mijloacelor de stingere*

⁴³ Ibidem

⁴⁴ pentru regulile generale vezi **capitolul 2.7 – Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi**

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minima egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **6,0 m** și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; culorile de contrast nu vor reprezenta mai mult de 10% din suprafața unei fațade;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi :
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care construcțiile retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 60 %**
pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus⁴⁵;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,0 mp ADC /mp teren**
pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși coeficientul de mai sus⁴⁶

3.1.4 Cc – CENTRE DE CARTIER – ZONE CU CONCENTRARE DE SERVICII DE INTERES GENERAL CU RAZA MEDIE DE DESERVIRE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

-subzone situate în afara zonei centrale, realizate fie prin aglomerare în timp (cele existente) fie prin restructurare (cele propuse), în care sunt grupate construcții cu funcțiuni diverse de interes public (gama IS și Ac), de regulă cu rază medie de servire,

⁴⁵vezi reglementările zonelor IS, Ac și Lm

⁴⁶ Ibidem

precum și locuințe colective (Lm) cu servicii la parter; zona cuprinde construcții cu regim de maxim P+4 niveluri și înălțimea maximă de **20,0 m** cu regim de construire continuu sau discontinuu;

-reglementările detaliate ale centrelor de cartier, inclusiv capacitățile necesare echipamentelor de interes public **vor fi stabilite pe baza de P.U.Z.** și scenariu de intervenție;

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii pentru turiști (agenții de turism, centre de informare turistică, centre de închiriere echipament, angajare de ghizi etc);
- hoteluri, pensiuni;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite sau descoperite;
- parcaje la sol, subsol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi etc)
- se admite amplasarea halelor agroalimentare (piețe în spații închise) cu asigurarea zonelor de protecție fațade locuințe;
- se admit servicii și activități manufacturiere cu condiția să respecte cerințele de protecție a clădirilor cu funcțiuni protejate existente sau proiectate în vecinătate (să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 sau înainte de ora 8:00) și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- în vecinătatea clădirilor de locuințe colective se admite amplasarea de noi construcții cu funcțiuni permise, cu condiția amplasării noii construcții la:
 - minim jumătate din înălțimea noii construcții de blocul existent, dar nu mai puțin de **4,0 m**, dacă blocul nu are pe latura dinspre noua construcție ferestre ale camerelor de locuit;
 - minim înălțimea noii construcții față de blocul existent, dar nu mai puțin de **4,0 m** dacă blocul are pe latura dinspre noua construcție ferestre cu vedere;
- alte utilizări se vor putea stabili prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea de construcții pe spații verzi publice, pe locuri de joacă amenajate, pe parcaje de reședință amenajate sau pe accese carosabile sau pietonale amenajate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe fațade, pentru a nu degrada finisajele și pentru a nu afecta imaginea arhitecturală;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.
- Alte utilizări decât cele cuprinse la articolele 1 și 2

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Reglementări orientative pentru elaborare PUZ:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, se recomandă ca terenul minim să fie de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 m**;
- în cazul locuințelor individuale (înșiruite, cuplate și izolate) se consideră construibile parcelele forma și dimensiunile minime prevăzute la punctul 2.6.1. *Subzonele Ljm și Ljn (inclusiv zone de restructurare și urbanizare)*
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite

dintre doua calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Reglementari orientative pentru elaborare PUZ:

- Se vor aplica prevederile generale inscise la capitolul 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- Acolo unde caracterul strazii permite amplasarea retrasa de la aliniament echipamentele publice vor fi retrase cu minim **6-10 metri** funcție de profilul activității și de normele existente;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **6,00 metri** numai dacă clădirile adiacente sunt retrase față de limitele laterale ale parcelelor și prezintă fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane, este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin **2,50 m** (dacă din calcul nu rezultă mai mult);
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri**(aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **6.00 metri**.

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

Reglementari orientative pentru elaborare PUZ:

- Se vor aplica reglementarile generale inscise la capitolul **Error! Reference source not found.**
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 m**; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și pe baza unui studiu de însorire.
- Pentru cladirile cu alte functiuni decat cel publice amplasate in zone cu regim de construire discontinuu retragerea minima fata de una dintre limitele laterale va fi de **3,5 m** cu conditia ca distanta totala fata de constructia de pe parcela adiacenta
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 m**;
- Avand in vedere specificul zonei nu se stabileste o adancime maxima pentru banda de constructibilitate;

- retragerea fața de limita posterioara va fi de minim $1/4$ din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- pentru alte functiuni decat cele publice retragerea minima fata de cel putin una dintre limitele laterale este de 3.50 metri cu respectarea conditiilor de insorire si protectie la incendiu;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 m**;
- cuplarea la calcan se realizeaza între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele);
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00 m**;

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

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturala distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **5.00 metri**; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se aplica prescriptiile generale de la capitolul **Error! Reference source not found.**
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 m** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 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 persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice⁴⁷;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim **250 metri**; locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor
- Înălțimea maximă admisă în zona: **P+4 (Hmax=16,0 m)** cu excepția accentelor P+10 stabilite prin PUZ.
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Înălțimea maximă admisă funcție de distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **6,0 m** și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, 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;

⁴⁷pentru regulile generale vezi **capitolul 2.7 – Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi**

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitoriși a tablei zincate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor rețelilor (electrice, telefonie, CATV etc);

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- în cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejurimi
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 50 %**
pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2,0 mp ADC /mp teren**
pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși coeficientul de mai sus.

3.2 IS- ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în subzonele **Cv, Cp, Cn, Cc** dar și diseminate în zonele de locuit sau în alte zone compatibile functional

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **IS1 - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar;**
- **IS2 - Subzona construcțiilor pentru învățământ;**
- **IS3 - Subzona construcțiilor pentru cultură;**
- **IS4 - Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale;**
- **IS5 - Subzona de cult**

De regula **este permisă conversia functională între categoriile IS** pentru echipamente cu raza de servire similară și care au relație similară cu vecinătatea imediată (nu există incompatibilități cu vecinătatea) cu verificarea condițiilor specifice noii funcțiuni.

3.2.1 IS1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR - BANCAR

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri, de regulă cu maxim P+4 niveluri, situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat).
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM municipiul BAIA MARE

Înălțimea maximă recomandată este de 20,0 m. În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul construcțiilor situate în subzonele **Cv** și **Cp** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective.

În cazul echipamentelor publice, administrative și financiar - bancare situate în afara zonelor protejate, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD pentru construcții cu suprafața construită desfasurata între 400 și 1000 mp si prin PUZ ce va include și un studiu de circulație pentru cele ce depasesc 1000 mp suprafata construita desfasurata.

Prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: **Cv**, **Cp**, **Cn** și **Cc**.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: Primărie, Consiliu județean, prefectură, Poliție, Unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar - bancare;
- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistentă și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- In zona de locuinte joase se admite numai insertia de constructii din gama IS1 care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule) – si nu depasesc 400 mp ACD in conditiile specifice fiecarei zone
- se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a acelor echipamente din gama IS1 care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule).

- Servicii comerciale complementare: alimentatie publica in structuri de vanzare cu suprafata mica, comert de proximitate servicii profesionale si personale si alte asemenea cu maxim 200 mp ACD
- Se admit conversiile functionale intre diferite categorii de utilizari din domeniul IS cu respectarea cerintelor specifice fiecarui tip de utilizare;
- institutiile si echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100 - 1/2006

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată Cv și Cp si in zonele de locuit;
- 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.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20,00 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția retragerii clădirilor adiacente față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie

alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;

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

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale;

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

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 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 persoanelor cu dizabilități;
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor
- Înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă admisă a zonei de inserție
- Se recomandă inserția clădirilor din categoria IS1 ca accente de înălțime acolo unde reglementările zonei o permit
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de

volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Înălțimea maxima admisa functie de distanta dintre aliniamente;

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minima egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **6,0 m** și cu condiția sa nu rămăna vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale cladirilor pe strazile laterale conform 2.2.4.3. Înălțimea constructiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetriei și finisaje tradiționale;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetriei și finisaje moderne;
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterrane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;

- pentru institutiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona Cn;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,50 m incluzând un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,00 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Inserții în subzona centrală **Cn**: POT maxim = **60 %**;
- Inserții în subzonele centrale **Cps** și **Cv**: POT maxim = **40 %**;

- Inserții în subzona centrală **Cc**: POT maxim = **50 %**;
- Inserții dispersate în alte zone funcționale: POT maxim = **50 %**, dar nu mai mult de 10% peste POT max zonă adiacentă;
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentele de mai sus.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Inserții în subzona centrală **Cn**: CUT maxim = **4,0** mpADC/mp teren.
- Inserții în subzonele centrale **Cp** și **Cc**: CUT maxim = **2,0** mpADC/mp teren .
- Inserții în subzona centrală **Cv**: CUT maxim = **1,0** mpADC/mp teren.
- Inserții dispersate în alte zone funcționale: CUT maxim = **2,0** mpADC/mp teren dar nu mai mult de **1,5** CUT max zonă adiacentă.

3.2.2 IS2- SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor, de regulă cu clădiri de maxim P+2 niveluri, în zona centrală a municipiului, în centre de cartier sau diseminate în zona de locuit, destinate învățământului de toate gradele.

b) SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- școli;
- licee;
- școli postliceale;
- școli profesionale;
- instituții de învățământ superior;
- cămine și cantine pentru elevi și studenți;
- afterschool;
- spații verzi amenajate;
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie etc.).
- se admite inserarea altor construcții și amenajări legate de procesul de învățământ sau/si de petrecerea timpului liber al copiilor și tinerilor care să deservească unitatea școlară cât și vecinătatea: Sali de sport, sali

multifunctionale, bazine de inot, terenuri de sport, terenuri de joaca, cluburi ale copiilor etc

- sunt admise alte amenajari speciale cerute de programul scolar numai daca sunt compatibile cu vecinatatea (ex.: ateliere-scoala, micro-baze de productie, sere/gradini/livezi etc)

▪ ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar, 22 mp/copil, iar pentru învățământul școlar 20 mp/elev;
- frontul la stradă se recomandă fi minim 20,00 metri pentru grădinițe și minim 30,00 m pentru școli și licee;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.3.1 *Amplasarea față de aliniament*
- in cazul in care este permisa amplasarea retrasa de la aliniament potrivit alineatului anterior, construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- in cazul in care este necesara amplasarea la aliniament in baza prescripțiilor generale de la capitolul 2.3.1 *Amplasarea față de aliniament* se recomanda ca spre strada sa fie orientate spatii conexe procesului de invatamant nu sali de clasa

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

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.3.3 *Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara*
- in cazul in care nu se aplica regula calcanului clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10,00 metri;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor spații cu funcțiuni protejate și nu intervin prescripții PSI;
- în cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.

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;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru grădinițe, înălțimea maximă nu va depăși P+1;
- pentru școli primare, înălțimea maximă nu va depăși P+2;
- pentru școli gimnaziale, licee, internate se recomandă maxim P+4 niveluri
- pentru unități de învățământ superior (inclusiv căminele aferente) se poate atinge un regim de înălțime de maxim P+6, cu H max 22 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetru spații plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și de pomi fructiferi;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente de maxim 1,50 m incluzând un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
 - zona ocupată de construcție;
 - zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - zona verde, inclusiv grădina de flori.
- pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.
- procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:
 - **25%** teren ocupat de construcții
 - 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.
- pentru unități de învățământ superior și afterschool se va respecta tema beneficiarului, fără ca POT- ul să depășească **40%**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **1,00** mp ADC /mp teren cu excepția unităților de învățământ superior pentru care se admite CUT maxim = 2,2 mp ADC / mp.

3.2.3 IS3 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată de 20,0 m; în cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși, de regulă, înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri care atrag un număr mare de persoane concomitent sau cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul construcțiilor situate în subzonele Cv și Cp se aplică restricțiile de zona protejată menționate la capitolele respective

Prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: Cv, Cp, Cn și Cc.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții de spectacol în săli închise;
- muzee;
- cluburi;
- case memoriale;
- biblioteci deschise publicului;
- expoziții;
- edituri;
- posturi de radio, televiziune;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul – în primul rând librării și artizanat, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii culturale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a acelor echipamente care au rază de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule);
- se admite amplasarea de teatre și cinematografe în aer liber numai în zone de agrement, la distanță de funcțiunile protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată Cv și Cp sau în zone exclusiv rezidențiale;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, pentru a evita afectarea imaginii arhitecturale și deteriorarea finisajelor clădirii;
- 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.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor pentru spectacol și muzeelor, se recomandă amplasarea în clădiri izolate, terenul minim se recomandă a fi de 1500 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri; pentru celelalte categorii de funcțiuni amplasate izolat se recomandă parcele având minim 800 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri;
- pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă, care se pot amplasa în aliniament se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile pentru spectacol și muzeele vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt clădiri pentru spectacol și muzee, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția ca și clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;

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

- clădirile destinate spectacolelor se amplasează, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$

din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire;

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale ;

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

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri, poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- 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 persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;
- prin exceptie de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

m. =10metri (categoria III)			
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

- instalațiile specifice (tip turnuri de scenă) pot depăși înălțimea maximă admisă în zonă;
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6,00 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- aspectul clădirilor va fi ținute seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale;

- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale etc.);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii suprateerane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor rezistente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona Cn;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătatea Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejurimi
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- inserții în subzona centrală **Cn**: POT maxim = **60 %**.
- inserții în subzonele centrale **Cp și Cv**: POT maxim = **50 %**.
- inserții în subzona centrală **Cc**: POT maxim = **50 %**.
- inserții dispersate în alte zone funcționale compatibile: POT maxim = **50 %** dar nu mai mult de 10% peste POT max zonă adiacentă;
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentele de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- inserții în subzona centrală **Cn**: CUT maxim = **3,0** mpADC/mp teren.
- inserții în subzonele centrale **Cp și Cc_r**: CUT maxim = **2.0** mpADC/mp teren .
- inserții în subzona centrală **Cv**: CUT maxim = **1,0** mpADC/mp teren.
- inserții dispersate în alte zone funcționale compatibile: CUT maxim = **2,0** mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT max zonă adiacentă.

3.2.4 IS 4 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE ȘI SERVICII SOCIALE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire de regulă discontinuu; înălțimea maximă recomandată va fi de 20,00 m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul construcțiilor situate în subzonele Cv și Cp se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective.

În cazul construcțiilor cu suprafața utilă între 500 și 1000 mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD.

În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

Prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: Cn, Cp, Cv și Cc și, după caz, LI și LM.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- policlinici
- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale;
- creșe;
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- cabinetele medicale individuale și punctele farmaceutice se pot amplasa și în subzonele de locuit;
- amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de spitale;
- Detalierea reglementărilor pentru policlinici și spitale se va face printr-o documentație de urbanism (vezi „generalități, caracterul zonei”).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată C2 (policlinici, spitale etc.);
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, pentru a evita afectarea imaginii arhitecturale și deteriorarea finisajelor clădirii;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- 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.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule (spitale, policlinici etc.) și 500 mp cu deschidere de 15,0 m pentru construcții cu frecvență mai redusă;
- Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/frecvență redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri nu este recomandată;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care atrag fluxuri semnificative de pietoni și mașini, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în

zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult);

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

- clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale ;

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

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile se vor asigura separații funcționale ale acceselor;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de

			colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre alinamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6,00 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";

- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.
-

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- pentru construcțiile de sănătate se vor asigura minim 20%; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătatea Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: POT maxim = **40 %**;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: POT maxim = **50 %**;
- pentru celelalte categorii se vor încadra în POT-ul zonei în care se inserează;
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: CUT maxim = **2,0**;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: CUT maxim = **1,5**;
- pentru celelalte categorii se vor încadra în CUT-ul zonei în care se inserează.

3.2.5 IS5 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele sunt caracterizate de prezența lăcașurilor de cult și a clădirilor cu funcțiuni legate de culte.

În cazul construcțiilor situate în subzonele Cv și Cp se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective.

Pentru realizarea lăcașurilor de cult noi este necesară elaborarea unor PUD - uri avizate și aprobate conform legii. Funcție de capacitate (numar persoane atrase concomitent) și de specificul zonei se poate solicita un PUZ care să stabilească efectul inserției asupra vecinătății.

b) SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea de cimitire nou constituite se poate realiza pe loturile bisericilor cu condiția respectării unei distanțe de 50m față de zonele de locuit;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice;
- lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate;
- 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.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor sociale se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00 m;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noile clădiri, care nu crează aglomerație în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor etc.);

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

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile care nu au funcțiuni care (generează) ~~crează~~ aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- cuplarea la calcan se realizeaza între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale ;

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

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;
- pentru clădiri cu funcțiuni complementare se aplică reglementările din UTR-ul în care se inserează aceste clădiri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- în zonele protejate construcțiile vor respecta reglementările specifice;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 15%, cu excepția subzonei C1A unde acest procent se poate reduce și la 10%;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, alei, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- în cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se înserează.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși coeficientul de ocupare maxim al zonei în care se înserează.

3.3 L – ZONA DE LOCUIRE

GENERALITĂȚI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

1. Funcțional;

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban:
 - o omogen rezidențial cu echipamente publice aferente;
 - o mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență;

2. Morfologic:

- tipul parcelarului:
 - o rezultat din evoluția localității în timp;
 - o creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - o spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor;

- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria: regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P-P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă sunt vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejurimile transparente către stradă cu împrejurimi opace;
- vechime: - exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;
- calitatea construcției: definită prin arhitectură, partiu, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor,

Evoluția ipotetică a municipiului susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi zone de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare;
- restructurarea unor zone prin inserția de locuințe individuale sau conective;

Structurarea reglementărilor zonei rezidențiale s-a făcut pe mai multe criterii:

1. amplasamentul în oraș;
2. regimul de înălțime;
3. tip de intervenție;

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

1. Locuințe joase, de regulă individuale- -Lj :

- **Ljm** -Subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente
- **Ljn** - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri și echipamente aferente

- **Ljn-r** - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri și echipamente aferente în zone de restructurare – reglementate prin PUZ
- **Ljn_u** - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri și echipamente aferente în zone de urbanizare – reglementate prin PUZ
- **Ljr** – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri cu gospodării și grădini și echipamente aferente
- **Ljr** – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri cu gospodării și grădini și echipamente aferente în zone de restructurare
- **Lv_r** – Subzona de locuințe de vacanță și locuințe individuale mici cu densitate scăzută, spații verzi, sport, turism, agrement în zone de restructurare–reglementate prin PUZ
- **Lv_u** – Subzona de locuințe de vacanță și locuințe individuale mici cu densitate scăzută, spații verzi, sport, turism, agrement în zone de urbanizare–reglementate prin PUZ
- **Ljc_r** – Subzona de locuințe individuale mici, sport, turism, agrement în zone de restructurare/revitalizare

2. Locuințe colective medii-Lm

- **Lm** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale
- **Lm_r** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale, în zone de restructurare–reglementate prin PUZ
- **Lmv_r** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și zone de sport/agrement, în zone de restructurare – reglementate prin PUZ-uri aprobate
- **Lmv_r** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și zone comerț/servicii, în zone de restructurare – reglementate prin PUZ-uri aprobate–reglementate prin PUZ

3. Locuințe colective înalte-Li

- **Li** – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale
- **Li_r** – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale, în zone de restructurare–reglementate prin PUZ

3.3.1 Ljm - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE RIDICATĂ ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona de locuinte joase cu densitate mare, amplasate in general in apropierea zonei centrale a municipiului

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile Ordinului 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim **100 mp/unitate locativă**;
- panouri publicitare sau semnale de maxim **2,00 mp** și **10,0 m** înălțime; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim **5,00 m** de limita proprietăților învecinate⁴⁸
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC, să nu reprezinte mai mult de 50% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, 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;

⁴⁸vezi regulile de la 2.8 Publicitate stradală

- se admit echipamente publice specifice zonei rezidentiale: gradinita, scoala primara/gimnaziala, afterschool, cabinete medicale individuale si cabinete stomatologice, farmacii
- prin exceptie de la alineatul anterior, in cazul amplasamentelor situate pe artere apartinand tramei stradale principale se admit si se recomanda functiunile din categoriile Ac si IS compatibile cu vecinatatea:
 - o comert de proximitate, sau specializat (exclus materiale de constructii) si servicii profesionale si personale in structuri de vanzare cu suprafata mica (Scom.max.400 mp) si fara a utiliza suprafata libera a parcelei pentru depozitare sau comercializare,
 - o lacasuri de cult

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc suprafața de **200 mp ADC** (sau 30% din suprafața desfășurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)⁴⁹

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele, deschiderile minime și raportul laturilor prevăzute în capitolul 2.6.1. *Subzonele Ljm și Ljn (inclusiv zone de restructurare și urbanizare)* și *Fig. 20 Insertii în parcelar existent în subzonele Ljn-Ljm – parcelele minime și construibilul*;
- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de **100 mp** înmulțit cu numărul de apartamente, deschiderea minimă va fi de 12,0 m pentru construcții cuplate la calcan pe ambele limite laterale și 15,0 m pentru construcții izolate sau cuplate;
- În cazul parcelelor destinate construcțiilor cu alte funcțiuni admise (comert, servicii, echipamente publice) suprafața și deschiderea minime ale parcelei vor fi cele specifice funcțiunilor (vezi capitolele Ac, IS)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament;
- în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcțiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă, este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de **2,0 m** și nu mai mult de 5,0 m;

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

- se menține actualul regim de construire, continuu sau discontinuu;
- se definește banda de construibilitate ca fiind fasia în interiorul careia este obligatorie amplasarea construcțiilor principale, având o adâncime de 20,0 m de la retragerea medie de la aliniament pe fiecare stradă și fiind limitată posterior suplimentar de o retragere minimă de 3,00 m de la limita posterioară a parcelei; construcțiile anexa cu regim de înălțime P pot fi

⁴⁹ vezi Capitolul 2.6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

amplasate in afara benzii de constructibilitate spre limita posterioara; constructiile principale pot depasi spre limita posterioara a parcelei limita de constructibilitate numai in cazul in care este posibila/necesara cuplarea la calcan cu o constructie principala de pe o parcela adiacenta.

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0 metri** de la aliniament; clădirile principale se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0 metri**, cu excepția cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.00 metri**;
- în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate nouă clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.00 metri** față de ambele laturi;
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.00 m**; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **4,00 m** în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.50 m** lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișă: **10,00 metri (P+2)** fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- volumul construcției principale nu va depăși de regulă 1500 mc; se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea clădirilor noi se va ține seama de raportul construit/liber existent în desfășurarea străzii; se recomandă ca acest raport să fie cuprins între 4/1 și 2/1.
- relieful fațadelor se va realiza prin raportare la nivelul parterului, cu interdicție de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
 - o față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,00 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,30 metri** (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
 - o față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,50–3,00 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,16 metri** (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
 - o față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,50 metri** nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor, relieful fațadelor nu va depăși **0,30 metri**; balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizat din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,00 metru**, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0 metri** și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,00 metri** peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,50 metri**;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor; se admit culori de contrast care sa nu reprezinte mai mult de 10% din suprafata fiecarei fatade
- materiale recomandate pentru învelitori: materiale ceramice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim **25%** din suprafața parcelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca plantarea spatiilor verzisa se faca in proportie de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice si excluderea speciilor considerate invazive
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- in cazul in constructiilor retrase de la aliniament, imprejmuirile vor respecta prescriptiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii,

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 45 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,2 mp ADC /mp teren

3.3.2 Ljn - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE**a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- Zona de locuințe joase, de regula individuale, cu caracter urban si densitate normala

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- In zonele cu teren in panta (glacis - zone cu risc potential mediu de destabilizare) construirea este conditionata de indeplinirea cerintelor exprese cuprinse la capitolul 4.3
- In zonele fara risc/cu risc redus de destabilizare a terenului se admit si locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- In zona glacis-ului in baza concluziilor favorabile ale studiului geotehnic elaborat potrivit capitolului 4.3. este posibila amplasarea locuintelor colective mici cu maxim 4 apartamente cu respectarea conditiilor mentionate la alineatul precedent

- Sunt permise anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, chiosc etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim **100 mp/unitate locativă**;
- panouri publicitare sau semnale de maxim **2,00 mp** și **10,0 m** înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim **5,00 m** de limita proprietăților învecinate⁵⁰;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, 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
- prin excepție de la alineatul anterior, în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit și se recomandă funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile cu amplasarea în zona de locuit: comerț cu amănuntul cu Scd < 400 mp (exclus comercializarea materialelor de construcții), servicii diverse și birouri care necesită maxim 10 locuri de parcare asigurabile integral în incinta proprie

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent (10 autoturisme pe arterele aparținând tramei principale), care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- alte activități care nu se încadrează la art.1 și 2.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

⁵⁰vezi regulile de la 2.9 Publicitate stradală

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele, deschiderile minime și raportul laturilor prevăzute în capitolul 2.6.1. *Subzonele Ljm și Ljn (inclusiv zone de restructurare și urbanizare);*
- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de **100 mp** înmulțit cu numărul de apartamente;
- În cazul parcelelor destinate construcțiilor cu alte funcțiuni (comert, servicii, echipamente publice) suprafața și deschiderile minime ale parcelei vor fi cele specifice funcțiunilor (vezi capitolele Ac, IS)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament;
- în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcțiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de **4,00 metri**;

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

- se menține actualul regim de construire continuu sau discontinuu;
- se definește banda de construibilitate ca fiind fasia în interiorul careia este obligatorie amplasarea construcțiilor principale, având o adâncime de 20,0 m de la retragerea medie de la aliniament pe fiecare stradă și fiind limitată posterior suplimentar de o retragere minimă de 5,00 m de la limita posterioară a parcelei; construcțiile anexa cu regim de înălțime P pot fi amplasate în afara benzii de construibilitate spre limita posterioară; construcțiile principale pot depăși spre limita posterioară a parcelei limita

de construibilitate numai in cazul in care este posibila/necesara cuplarea la calcan cu o constructie principala de pe o parcela adiacenta.

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelor până la o distanță de maxim **20,0 metri** de la aliniament; clădirile principale se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,00 metri**, cu excepția cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate noua clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin 3,00 metri, față de limitele laterale;
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**; este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, reglementarile privind cuplarea la calcan nu sunt aplicabile cladirilor publice decat in cazul compatibilitatilor functionale;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4,00 m**; distanța se poate reduce la jumătate, dat nu mai puțin de **4,00 m** în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.50 m** lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe: **10,00 metri (P+2)** fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;
- în zona *glacis-ului* regimul maxim de înălțime admis: **8,0 m (P+1+M)** în condițiile studiului geotehnic
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- volumul construcției principale nu va depăși *de regula* 1500 mc; se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea clădirilor noi se va ține seama de raportul construit/liber existent în desfășurarea străzii; se recomandă ca acest raport să fie cuprins între 3/1 și 1/1.
- relieful fațadelor se va realiza prin raportare la nivelul parterului, cu interdicție de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
 - o față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,00 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,30 metri** (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
 - o față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,50–3,00 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,16 metri** (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

- față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,50 metri** nu se admit nici un fel de rezalitări;
- la nivelul etajelor, relieful fațadelor nu va depăși **0,30 metri**; balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizat din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,00 metru**, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0 metri** și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,00 metri** peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,50 metri**;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea țiglei metalice;
- materiale recomandate pentru învelitori: materiale ceramice; tabla plană, sita/sindrila

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim **25%** din suprafața parcelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca plantarea spațiilor verzii să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și excluderea speciilor considerate invazive
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, împrejurimile vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejurimi
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii,

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 35 %** pentru zone cu risc nesemnificativ de alunecare
- **POT maxim = 25 %** pentru zona glaciș-ului, cu risc mediu de alunecare în condițiile studiului geotehnic

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,0 mp ADC /mp teren**

3.3.3.Ljn_p1 - SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI ÎN PARCELAR PRESTABILIT

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zone care au beneficiat de o operațiune urbanistică coerentă, precum parcelarea „Rozelor”

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Reparații la locuințele existente.

spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate

toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

se admite conversia funcțională parțială sau totală din locuire în funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere compatibile cu locuirea ca să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ să nu implice extinderi ale construcției și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și care să nu necesite modificări ale fatadelor incompatibile cu caracterul zonei

mansardarea locuintelor existente se poate realiza numai integral

la locuintele colective cu lot propriu se admit anexe gospodaresti care nu produc murdarie amplasate numai pe fund de lot si in suprafata de maxim 50 mp de apartament cu conditia ca POT maxim pe lot sa nu depaseasca 35%

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care necesita interventii asupra constructiilor existente care afecteaza arhitectura ansamblului, sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22⁰⁰ sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)

depozitare en gros;

depozitari de materiale refolosibile;

platforme de pre colectare a deșeurilor;

depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

autobaze și stații de întreținere auto;

lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Nu se admit re parcelari

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația existentă pe fiecare stradă, de dispunere față de aliniament

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

- se menține actualul regim de construire discontinuu
- nu se admit construcții suplimentare în interiorul parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- nu se admit construcții suplimentare în interiorul parcelelor cu excepția anexelor amplasate pe limita posterioară a parcelelor, cu suprafața de maxim 50 mp/apartament

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va menține neschimbată situația existentă

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se va păstra înălțimea la cornișă existentă în zonă
- mansardarea se admite numai pentru ansamblul unei construcții, cu păstrarea poziției stresinii și suprainaltării coamei cu maxim 2,0 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- Este nerecomandată utilizarea tiglei metalice; în mod excepțional, se admite utilizarea tiglei metalice cu finisaj mat și cu culori ce imită materiale naturale (caramiziu, brun).
- Materiale recomandate pentru învelitori: materiale ceramice, tablă plană cu finisaj mat și montaj cu falduri verticale.
- Orice intervenție asupra fatadelor se va putea face numai în baza unui studiu realizat asupra întregului imobil

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata parcelor
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se va pastra gabaritul actual al imprejmuirilor cu garduri transparente dublate eventual de gard viu, cu soclu opac

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,0 mp ADC /mp teren

3.3.3.Ljn_p2 - SUBZONA PROTEJATA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuinte joase individuale - parte din cartierul Valea Rosie, propusa a fi protejata in baza analizei de morfologie urbana.

Se recomanda elaborarea unui PUZ care sa detalieze reglementarile.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparatii la locuintele existente
- extinderi in adancime si supraetajari/mansardari la locuinte existente
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- reconstruiri locuinte existente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Autorizarea constructiilor noi – locuinte individuale si funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu maxim 200 mp ADC precum si a interventiilor la fatade si imprejurimile la strada se recomanda a se face in urma analizei si emiterii unui punct de vedere in cadrul unei **Comisii de estetica urbana**.
- Insertia de constructii noi se va face fie pe baza unui PUZ fie pe baza unui studiu de insertie si perceptie care sa stabileasca conditiile de insertie in functie de: raportul construit/neconstruit (ritm) specific strazii, volumetrie, efectul insertiei asupra peisajului natural, incadrare in peisajul urban
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- Sunt permise anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, chiosc etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim **100 mp/unitate locativă**;
- panouri publicitare sau semnale de maxim **1,00 mp** și **5,0 m** înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim **5,00 m** de limita proprietăților învecinate⁵¹;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, 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
- se admite insertia dotarilor specifice zonei de locuit IS: gradinite, scoli generale, afterschool, lacasuri de cult, cluburi si altele precum si a constructiilor destinate funcțiunilor comerciale, servicii profesionale și micilor activități manufacturiere cu suprafete între **200 si 400 mp ADC** numai in baza PUZ-ului de ansamblu sau a unui PUD

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care necesita interventii asupra constructiilor existente care afecteaza arhitectura ansamblului, sau

⁵¹vezi regulile de la 2.9 Publicitate stradală

care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22⁰⁰ sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- parcela se consideră construibilă dacă are deschiderea minima de 12,0 m si suprafata minima de 250 mp; in cazul parcelelor situate sub aceste limite construirea este posibila in urma comasarii cu o parcela adiacenta
- In cazul parcelelor destinate constructiilor cu alte functiuni (comert, servicii, echipamente publice) suprafata si deschiderea minime ale parcelei vor fi cele specifice functiunilor (vezi capitolele Ac, IS)
- Interventiile asupra parcellarului existent, marturie a dezvoltarii istorice se pot stabili numai prin PUZ-ul de ansamblu al zonei, cu exceptia comasarilor care au ca rezultat o singura parcela de minim 250 mp si maxim 1000 mp
- Parcelarea/reparcelarea este nerecomandata si poate fi admisa numai in baza PUZ-ului de ansamblu al zonei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor va fi retrasa de la aliniament;
- pentru stabilirea alinierii vezi 2.3.1.3.b. *Cazul in care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament*

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

- se menține actualul regim de construire discontinuu
- anexele se vor dispune numai în adâncime

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- pe o parcelă se admite o singură construcție principală;
- nu se admit construcții suplimentare în interiorul parcelelor cu excepția anexelor amplasate pe limita posterioară a parcelelor, cu suprafața de maxim 50 mp/apartament

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va menține neschimbată situația existentă

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se va păstra înălțimea existentă la cornișă în zona
- mansardarea se admite numai pentru ansamblul unei construcții, cu păstrarea poziției stresinii și suprainaltării coamei cu maxim 2,0 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
 - Este interzisă utilizarea culorilor stridente.
 - Este nerecomandată utilizarea țiglei metalice; în mod excepțional, se admite utilizarea țiglei metalice cu finisaj mat și cu culori ce imită materiale naturale (caramiziu, brun).
 - Materiale recomandate pentru învelitori: materiale ceramice, tablă plană cu finisaj mat și montaj cu falturi verticale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se va păstra gabaritul actual al împrejmuirilor cu garduri transparente dublate eventual de gard viu, cu soclu opac

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,0 mp ADC /mp teren

3.3.4 Ljn_r - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

De regula zone studiate anterior prin PUZ-uri. Autoritatea locală va analiza oportunitatea pastrării reglementărilor din PUZ-ul aprobat anterior PUG-ului ca alternativă la realizarea unor PUZ-uri noi de parcelare pe baza reglementărilor PUG-ului.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau continuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare

- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim **100 mp/unitate** locativă;
- echipamente publice și de interes public specifice zonei rezidențiale;
- panouri publicitare sau semnale de maxim **2,00 mp** și **10,0 m** înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim **5,00 m** de limita proprietăților învecinate⁵²;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, 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;
- prin excepție de la alineatul anterior, în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit (și se recomandă) funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile, inclusiv conversii totale

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de **200 mp** ADC, sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)

⁵²vezi regulile de la 2.9 Publicitate stradală

- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii luând în considerare prevederile de la capitolul 3.3.1. articolul 4.;
- parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele, deschiderile minime și raportul laturilor prevăzute în capitolul 2.6.1. *Subzonele Ljm și Ljn (inclusiv zone de restructurare și urbanizare)*;
- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de **100 mp** înmulțit cu numărul de apartamente;
- În cazul parcelelor destinate construcțiilor cu alte funcțiuni (comert, servicii, echipamente publice) suprafața și deschiderea minime ale parcelei vor fi cele specifice funcțiunilor (vezi capitolele Ac, IS)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe: **10,00 metri (P+2)** fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii cu respectarea prescripțiilor generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii pornind de la prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 35 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,0 mp ADC /mp teren;**

3.3.5 Ljn_u - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE ÎN ZONE DE URBANIZARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Urbanizarea unei zone se va face pe baza unui **PUZ** aprobat conform legii și a unui program de intervenție cuprinzând asigurarea rețelei de drumuri publice, echipării tehnico-edilitare și echipamentelor publice minim necesare

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- parcela nu vor putea avea suprafețe și deschider sub cele minime prevăzute în capitolul 2.6.1. Subzonele Ljm si Ljn (inclusiv zone de restructurare si urbanizare);

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii tinand seama de prescriptiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior; se pot stabili reglementari diferite de cele generale mentionate numai pentru individualizare la nivelul unor ansambluri întregi.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare;
- fiind zone de urbanizare, se admite, provizoriu, până la extinderea rețelilor de canalizare pluviale, evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele betonate din interiorul parcelelor, prin infiltrare în sol; până la realizarea rețelilor publice de apă-canal în întregul oraș, în baza avizului de la Agentia de Mediu si de la Agentia Nationala Apele Romane se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelilor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate. În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare⁵³ se aplică următoarele condiții :
 - ° pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
 - ° pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;

⁵³ Art. 9, Secțiunea I, Capitolul II din Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor

- În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:
 - ° să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
 - ° să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii pornind de la prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiiri

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii ținând seama de prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiiri;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,0 mp ADC /mp teren

3.3.6 Ljr – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI CU GOSPODĂRII ȘI GRĂDINI

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Subzona situate în general în satele apartinătoare, cu gospodăriile de tip semirural
- pretabila amplasării de pensiuni, într-un cadru natural adecvat și în apropierea traseelor de drumetie

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- sere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni turistice;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim **200 mp**/unitate locativă;
- anexe pentru creșterea animalelor – maxim 5 animale mari sau 10 animale mici;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
- prin excepție de la alineatul anterior, în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care depreciază caracterul zonei
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.) la mai puțin de **10,00 m** de locuințe;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele și deschiderile minime prevăzute în capitolul 2.6.2. *Subzonele Ljr si Lv (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)*;
- Pentru activitățile complementare se aplica prevederile de la capitolele IS si Ac

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile se amplasează retrase de la aliniament cu cca.5,0-m cu respectarea retragerilor medii de pe parcelele adiacente care nu sunt de colț; retragerea de la aliniament nu va putea să depășească 10,00 m
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;

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

- retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- prin excepție, în zonele cu amplasare tradițională se admite orientarea spre punctul cardinal favorabil, cu retragerea minimă conform Codului Civil față de limita opusă cu condiția ca distanța între clădirile de pe parcele adiacente să nu fie mai mică decât înălțimea la streșină;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.00 m**;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.00 m**; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **4,00 m** în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.50 m** lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișă: **8,00 metri (P+1)**, se admite placa parterului la maxim 1,2 m de sol în zonele cu risc de inundare din cauza torentilor; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se recomandă utilizarea lemnului aparent pentru detalii de arhitectura de tipul balustradelor, stălpilor, tamplariei
- se vor utiliza de regula volume simple si acoperisuri simple, de regula în patru ape
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- volumul construcției principale nu va depăși de regula 1200 mc; se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea clădirilor noi se va ține seama de raportul construit/liber existent în desfășurarea străzii; se recomandă ca acest raport să fie cuprins între 2/1 și 0,5/1.
- se recomandă utilizarea finisajelor în culori naturale;
- se recomandă utilizarea învelitorilor ceramice, a tablei plane cu finisaj mat și a sitei/sindrilei de lemn; se admite utilizarea tiglei metalice sau din beton și

a sindrilei bituminoase –numai cu finisaje mate si cu culori ce imita materiale naturale

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim **40%** din suprafața parcelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiuri si cu conditia sa permita scurgerea apelor meteorice pe traseele naturale sau stabilite prin studii de specialitate
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii,

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 30 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,6 mp ADC /mp teren**

3.3.7Ljr_u – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI CU GOSPODARII SI GRADINI IN ZONE DE URBANIZARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Reglementarea se va face prin PUZ utilizand orientativ reglementarile de la subzona Ljr.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii tinand seama de prevederile de la capitolul 2.6.2. Subzonele Ljr si Lv (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se recomanda utilizarea lemnului aparent pentru detalii de arhitectura de tipul balustradelor, stalpilor, tamplariei
- se vor utiliza de regula volume simple si acoperisuri simple, de regula in patru ape
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- La proiectarea cladirilor noi se va tine seama de raportul construit/liber existent in desfasurarea strazii; se recomanda ca acest raport sa fie cuprins între 2/1 si 0,5/1.
- se recomanda utilizarea invelitorilor ceramice, a tablei plane cu finisaj mat si a sitei/sindrilei de lemn; se admite utilizarea tiglei metalice sau din beton si a sindrilei bituminoase –numai cu finisaje mate si cu culori ce imita materiale naturale
- alte detalii se vor stabili printr-un PUZ aprobat potrivit legii

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii cu respectarea prescripțiilor generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiți și cu condiția să permită scurgerea apelor meteorice pe traseele naturale sau stabilite prin studii de specialitate

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

3.3.8 Lv- SUBZONA DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI CU DENSITATE SCĂZUTĂ, SPAȚII VERZI, SPORT, TURISM, AGREMENT

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Teritoriul destinat acestei subzone este situat în zona înaltă dar fără risc de alunecare; pentru zona au fost întocmite câteva studii aprobate de Consiliul Local Baia Mare (HCL 274 și 525/2005) care pot să reprezinte punctul de pornire pentru unul sau mai multe PUZ-uri care să reglementeze zona, soluționând în primul rând accesibilitatea zonei și echiparea tehnico-edilitară în condițiile unei dezvoltări durabile.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Până la elaborarea Planului Urbanistic Zonal în baza tuturor studiilor de fundamentare necesare se admit următoarele utilizări:

- Împăduriri cu specii care contribuie la stabilizarea versanților;
- amenajări pentru stabilizarea versanților (în baza unui studiu de specialitate);
- spații verzi amenajate cu rol în stabilizarea terenului și stoparea spălării solului;
- casute P sau P+M cu $Sc \leq 60,0$ mp din materiale ușoare tip casă de vacanță sau pentru exploatarea grădinii/livezii

- anexe parter ale locuintelor care nu produc dezagremente: chiosc, umbrar, magazie si alte asemenea cu suprafata construita insumata de maxim 100,0 mp/gospodarie

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii

In principiu se admite amplasarea de:

- locuinte individuale cu standard ridicat
- Locuinte individuale ce inglobeaza spatii pentru profesii liberale (de regula artistice)
- Anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente vecinatatilor (magazie, chiosc etc)
- Structuri de primire turistica tip hotel, pensiune, vila, bungalow, cabana
- Alimentatie publica in spatii inchise si deschise: restaurante, baruri, fast-food, cofetării, cafenele etc
- Alte servicii turistice pentru transport, orientare, organizare de evenimente, agrement in spatii inchise
- Agrement in spatii deschise (teren de golf, parc tematic, parc de aventura, zone de picnic etc)
- Comert de proximitate sau tip butic
- Functiuni complementare locuirii
- Parcaje la sol

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- sunt interzise orice utilizari care determina destabilizarea terenului si deprecierea zonei
- sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii tinand seama de prevederile de la capitolul 2.6.2. Subzonele Ljr si Lv (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale;**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii, care va tine seama de recomandarile **Studiului de peisaj** si de prevederile de mai jos:
- se recomanda utilizarea materialelor usoare – in principal lemnul - inclusiv pentru imprejmui
- se recomanda volume simple si acoperisuri simple, de regula in patru ape
- finisajele vor avea culorile naturale ale materialelor sau culori pastel: alb, blue, crem, gri etc; sunt interzise culorile stridente si saturate
- se recomanda utilizarea invelitorilor ceramice, a tablei plane cu finisaj mat, a sitei/sindrilei; pentru reducerea incarcarii se admite utilizarea tiglei metalice si a sindrilei bituminoase – ambele numai cu finisaje mate si cu culori ce imita materiale naturale (caramiziu, brun, cenusiu)

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale;**

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale**;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Reglementările specifice se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale** – în special aliniamentul reglementat al parcelelor (regimul de aliniere al parcelelor), condițiile legate de dirijarea apelor meteorice și combaterea siroirii;
- de regula, către spațiul public se vor utiliza împrejmuiri din lemn care să permită vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetatiei;
- împrejmuirile de plasă de sarmă pot fi acceptate cu condiția îmbracării cu vegetație

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii, dar *nu mai mult de 20% pentru ansamblul zonei*; pentru subzone din cadrul zonei este posibilă atingerea următorilor indicatori: POT max.30% pentru zona exclusiv de locuințe și POT max.45% pentru zona de servicii și echipamente turistice cu condiția respectării condiționării pentru ansamblul zonei

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii dar nu mai mult de **0,2**

3.3.9Lv_r – SUBZONA DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI CU DENSITATE SCĂZUTĂ, SPAȚII VERZI, SPORT, TURISM, AGREMENT ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Teritoriul destinat acestei subzone este cel al glacisului (zone cu pantă mare) supus riscului la alunecare – incinte introduse în intravilan și parțial construite anterior elaborării prezentului PUG. Pentru unificarea reglementărilor în zona cu potențial de risc la alunecare s-a propus unificarea reglementărilor din aceste zone astfel: Până la elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale prevăzute la capitolele 3.3.10 Lv_u și Capitolul 4.10. sunt permise numai utilizările prevăzute la articolul 1. În cazul imobilelor reglementate prin PUZ-uri aprobate anterior prezentului PUG construirea în baza reglementărilor deja aprobate este posibilă

numai in baza unor studii geotehnice detaliate si, dupa caz (functie de cerintele studiului geo), expertize suplimentare si studii de stabilitate a amplasamentului și a versantului.

In celelalte construirea se va face in baza a unui PUZ-ului prevazut la capitolele 3.3.10 Lv_u si Capitolul 4.10. care va stabili printre altele traseele pentru trama stradală, profile modernizate pentru strazi, amplasarea rețelelor edilitare, sistematizarea terenului;

La limita cu UTR adiacente, in zonele care nu sunt marcate expres ca restrictionate de riscul la alunecare, este posibila prin derogare autorizarea pana la elaborarea PUZ-urilor cu respectarea conditiilor de la capitolul 1.3.3. din prezentul regulament

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Împăduriri cu specii care contribuie la stabilizarea versantilor;
- amenajari pentru stabilizarea versanților (in baza unui studiu de specialitate);
- spații verzi amenajate cu rol in stabilizarea terenului si stoparea spalarii solului;
- casute P sau P+M cu $Sc \leq 60,0$ mp din materiale usoare tip casa de vacanta sau pentru exploatarea gradinii/livezii
- anexe parter ale locuintelor care nu produc dezagremente: chiosc, umbrar, magazie si alte asemenea cu suprafata construita insumata de maxim 100,0 mp/gospodarie

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;**

In principiu se va admite amplasarea de:

- locuinte individuale cu suprafata redusa ($Sc < 150,0$ mp), realizate din materiale cat mai usoare, de regula cu statut de casa de vacanta sau resedinta secundara pentru exploatarea sezoniera a terenului agricol (livada, gradina)
- Locuinte individuale ce inglobeaza spatii pentru profesii liberale (de regula artistice)
- Anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente vecinatatilor (magazie, chiosc etc)
- Structuri de primire turistica tip pensiune, vila, bungalow, cabana
- Alimentatie publica in spatii inchise si deschise: restaurante, baruri, fast-food, cofetării, cafenele etc cu maxim 100 locuri
- Alte servicii turistice
- Comert de proximitate sau tip butic
- Functiuni complementare locuirii

- Parcaje la sol

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- sunt interzise orice utilizari care determina destabilizarea terenului si deprecierea zonei
- sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii tinand seama de conditiile minimale prevazute la capitolul 2.6.2. *Subzonele Ljr si Lv (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)*, de prevederile de la capitolul 4.3.1. *Protecție la riscul alunecărilor de teren* si de studiul de stabilitate care va fundamenta PUZ-ul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se admite numai amplasarea retrasa de la aliniamentul existent al parcelelor cu minim 5,0 m si maxim 10,0 m
- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;**

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;**
- de regula retragerea minima va fi de 3,0 m

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- pentru reducerea gradului de mineralizare se recomanda utilizarea sistemelor tip dale ecologice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și cu respectarea **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale;**
- in principiu inaltimea maxima a cladirilor la streasina/cornisa va fi de 6,0m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reglementarile se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii, care va tine seama de recomandarile **Studiului de peisaj** si de prevederile de mai jos:
- Dimensiunile maxime permise ale cladirilor in plan vor fi de 15,0mx15,0m
- Pentru constructiile de locuinte suprafata maxima la sol va fi de 150,0 mp
- Raportul construit/neconstruit in desfasurarea stradala va fi subunitar (va predomina spatiul liber, plantat)
- se recomanda utilizarea materialelor usoare – in principal lemnul
- se recomanda utilizarea lemnului aparent pentru detalii de arhitectura de tipul balustradelor, stalpilor, tamplariei
- se vor utiliza volume simple si acoperisuri simple, de regula in patru ape
- in cazul acoperirii de tip terasa se recomanda sistemul teraselor inierbate
- finisajele vor avea culorile naturale ale materialelor sau culori pastel: alb, blue, crem, gri etc; sunt interzise culorile stridente si saturate
- se recomanda utilizarea invelitorilor ceramice, a tablei plane cu finisaj mat, a sitei/sindrilei; pentru reducerea incarcarii se admite utilizarea tiglei metalice si a sindrilei bituminoase – ambele numai cu finisaje mate si cu culori ce imita materiale naturale (caramiziu, brun, cenusiu)

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale;**

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale**;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Reglementările specifice se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale** – în special aliniamentul reglementat al parcelelor (regimul de aliniere al parcelelor), condițiile legate de dirijarea apelor meteorice și combaterea siroirii;
- de regula, către spațiul public se vor utiliza împrejmuiri din lemn care să permită vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației;
- împrejmuirile de plasă de sarmă pot fi acceptate cu condiția îmbracării cu vegetație

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii, dar nu mai mult de **15%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii dar nu mai mult de **0,3**

3.3.10Lv_u- SUBZONA DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI CU DENSITATE SCAZUTĂ, SPAȚII VERZI, SPORT, TURISM, AGREMENT ÎN ZONE DE URBANIZARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Teritoriul destinat acestei subzone este cel al glacisului (zone cu pante mari) supus riscului la alunecare. Construirea va fi permisă numai în urma unor studii geotehnice detaliate, expertize, studii de stabilitate a amplasamentului și a versantului, care vor fundamenta elaborarea unui PUZ (sau a mai multe PUZ-uri a caror arie de studiu va fi stabilită de autoritatea locală), PUZ care va stabili printre altele *traseele pentru trama stradală, amplasarea rețelelor edilitare, sistematizarea terenului* și numai în baza program de măsuri de realizare a infrastructurii și de punere în aplicare a măsurilor de stabilizare (vezi capitolul 2.1.8. Expunerea la riscuri naturale și capitolul 4.3. Zone expuse la riscuri naturale).

- la limita cu UTR-urile adiacente, in zone care nu sunt marcate expres ca restrictionate de riscul la alunecare, este posibila, prin derogare, autorizarea directa cu respectarea conditiilor de la capitolul 1.3.3. litera b din prezentul regulament

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pana la elaborarea Planului Urbanistic Zonal in baza tuturor studiilor de fundamentare necesare se admit urmatoarele utilizari:

- Împăduriri cu specii care contribuie la stabilizarea versantilor (in baza unui studiu de specialitate);
- amenajari pentru stabilizarea versanților (in baza unui studiu de specialitate);
- spații verzi amenajate cu rol in stabilizarea terenului si stoparea spalarii solului (in baza unui studiu de specialitate);
- casute P sau P+M cu $Sc \leq 60,0$ mp din materiale usoare tip casa de vacanta sau pentru exploatarea gradinii/livezii
- anexe parter ale locuintelor care nu produc dezagremente: chiosc, umbrar, magazine si alte asemenea cu suprafata construita insumata de maxim 100,0 mp/gospodarie
- mobilier urban adecvat amplasamentului pentru odihna, amenajari puncte de belvedere, amenajari zone de picnic etc

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;**

In principiu se va admite amplasarea de:

- locuinte individuale cu suprafata redusa ($Sc < 150,0$ mp), realizate din materiale cat mai usoare, de regula cu statut de casa de vacanta sau resedinta secundara pentru exploatarea sezoniera a terenului agricol (livada, gradina)
- Locuinte individuale ce inglobeaza spatii pentru profesii liberale (de regula artistice)
- Anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente vecinatatilor (magazie, chiosc etc)
- Structuri de primire turistica tip pensiune, vila, bungalow, cabana
- Alimentatie publica in spatii inchise si deschise: restaurante, baruri, fast-food, cofetării, cafenele etc cu maxim 100 locuri
- Alte servicii turistice pentru transport, orientare, organizare de evenimente
- Agreement care implica de regula amenajari minimale (parc de aventura, zone de picnic etc)
- Lacasuri de cult tip schit/manastire

- Comert de proximitate sau tip butic
- Functiuni complementare locuirii
- Parcaje la sol

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- sunt interzise orice utilizari care determina destabilizarea terenului si deprecierea zonei
- sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii tinand seama de conditiile minimale prevazute la capitolul 2.6.2. *Subzonele Ljr si Lv (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)*, de prevederile de la capitolul 4.3.1. *Protecție la riscul alunecărilor de teren si de studiul de stabilitate care va fundamenta PUZ-ul*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se admite numai amplasarea retrasa de la aliniamentul existent al parcelelor cu minim 5,0 m si maxim 10,0 m
- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;**

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;** de regula retragerea minima va fi de 3,0 m

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

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 – Zone expuse la riscuri naturale;**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale;**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- pentru reducerea gradului de mineralizare se recomanda utilizarea sistemelor tip dale ecologice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și cu respectarea **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale;**
- in principiu inaltimea maxima a cladirilor la streasina/cornisa va fi de 6,0m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reglementarile se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii, care va tine seama de recomandarile **Studiului de peisaj** si de prevederile de mai jos:
- Dimensiunile maxime permise ale cladirilor in plan vor fi de 15,0mx15,0m
- Pentru constructiile de locuinte suprafata maxima la sol va fi de 150,0 mp
- Raportul construit/neconstruit in desfasurarea stradala va fi subunitar (va predomina spatiul liber, plantat)
- se recomanda utilizarea materialelor usoare – in principal lemnul
- se recomanda utilizarea lemnului aparent pentru detalii de arhitectura de tipul balustradelor, stalpilor, tamplariei
- se vor utiliza volume simple si acoperisuri simple, de regula in patru ape
- in cazul acoperirii de tip terasa se recomanda sistemul teraselor inierbate
- finisajele vor avea culorile naturale ale materialelor sau culori pastel: alb, blue, crem, gri etc; sunt interzise culorile stridente si saturate
- se recomanda utilizarea invelitorilor ceramice, a tablei plane cu finisaj mat, a sitei/sindrilei; pentru reducerea incarcarii se admite utilizarea tiglei metalice si a sindrilei bituminoase – ambele numai cu finisaje mate si cu culori ce imita materiale naturale (caramiziu, brun, cenusiu)
- se va tine seama si de prescriptiile generale de la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale;**

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale;**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Reglementările specifice se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și **Capitolului 4.3 - Zone expuse la riscuri naturale** - în special aliniamentul reglementat al parcelelor (regimul de aliniere al parcelelor), condițiile legate de dirijarea apelor meteorice și combaterea siroirii;
- de regula, către spațiul public se vor utiliza împrejmuiri din lemn care să permită vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației;
- împrejmuirile de plasă de sarma pot fi acceptate cu condiția îmbracării cu vegetație

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii, dar nu mai mult de **15%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- se vor stabili printr-o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii dar nu mai mult de **0,3**

3.3.11 Ljc_r - SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI, TURISM, AGREMENT ÎN ZONE RESTRUCTURARE/REVITALIZARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Teritoriul destinat acestei subzone este situat în vecinătatea parcului Regina Maria, în vecinătatea altor spații verzi și urmărește creșterea atractivității spațiului verde, atragerea unui important flux de locuitori și creșterea calității arhitectural-urbanistice a zonei.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- schimbări funcționale parțiale sau totale ale imobilelor de locuit existente, pentru activități menționate mai jos, deschise accesului public între orele 8-22 și care nu generează transporturi grele sau alte dezagremente pentru locuințele adiacente
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- structuri de primire turistică: pensiuni turistice; hoteluri cu maxim 100 locuri, hostel, vila turistică cu servicii aferente
- comerț cu amănuntul de proximitate;
- alimentație publică;
- parcaje la sol sau în subsol;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, chiosc etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim **100 mp**/unitate locativă
- Sali de jocuri
- Sali de sport, terenuri de sport

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Este permisă amplasarea locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente;
- Pentru amplasarea a mai mult de 3 locuințe individuale sau a mai mult de 4 apartamente pe o parcelă reglementarea se va face prin PUD
- Pentru activitățile care implică asigurarea a mai mult de 10 locuri de parcare conform 2.7.1. reglementarea se va stabili prin PUZ
- Activitățile comerciale și alte activități vor avea program maxim în intervalul orar 8⁰⁰-22⁰⁰

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care generează transporturi grele, sau care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice alte activități decât cele incluse la art 1 și 2

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele și deschiderile minime prevăzute în capitolul 2.6.1. *Subzonele Ljm și Ljn (inclusiv zone de restructurare și urbanizare)*
- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente iar deschiderea minimă a parcelei va fi de 15 m;
- Pentru alte utilizări

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament;
- în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcțiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de 4,00 metri;

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

- se menține actualul regim de construire continuu sau discontinuu;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament; clădirile principale se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri, cu excepția cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate noua clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin 3,00 metri, față de limitele laterale;
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,00 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct
- pentru funcțiuni care nu implică acces public se admite și accesul printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe: 12,00 metri (P+2+M) fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- volumul construcției principale nu va depăși de regula 1500 mc; se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea clădirilor noi se va ține seama de raportul construit/liber existent în desfășurarea străzii; se recomandă ca acest raport să fie cuprins între 3/1 și 1/1.
- relieful fațadelor se va realiza prin raportare la nivelul parterului, cu interdicție de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,00 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,30 metri** (ancadrame, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,50-3,00 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,16 metri** (ancadrame, socluri, burlane, pilaștri etc.);
 - față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,50 metri** nu se admit nici un fel de rezalitări;
 - la nivelul etajelor, relieful fațadelor nu va depăși **0,30 metri**; balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizat din fier forjat,

zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,00 metru**, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0 metri** și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,00 metri** peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,50 metri**;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea țiglei metalice;
- materiale recomandate pentru învelitori: materiale ceramice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- în cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, împrejmuirile vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiuri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii,

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2+M= 1,2 mp ADC /mp teren

3.3.12 Lm – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.
- Pentru construcțiile incluse în zonele Cn-Cc prezentele reglementări se completează cu cele de la subzonele respective.
- Pentru construcțiile cu alta destinație se aplică prevederile zonelor IS, după caz.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;

- locuințe colective noi⁵⁴ cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;
- in cazul amplasamentelor situate pe artere apartinand tramei stradale principale se admit imobile cu functiunile din categoriile Ac si IS compatibile inclusiv realizate prin conversia totala a imobilelor de locuit existente
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetică fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;

⁵⁴ In baza unui PUZ, potrivit secțiunii a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de **500 mp** cu deschiderea la stradă de minim **20,00 m**;
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim **2,00 m**, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim **2,50m** pentru străzi de categorie superioară;
- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim **3.0 m** pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim **5,00 m** în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: stradă cu distanța între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5 = 18,00 m, 18,00-10,00 = 8,00 m diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$);
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de

minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a;

- în cazul amplasării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.
- banda de construibilitate are o adâncime de maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor;

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 metri** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00 metri**;
- distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,50 m**; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare care nu provoacă disconfort locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc.), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de **3,50 m**; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,50 m** în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **18.0 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale

parcelor, cu excepția parcelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.00 m**; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisă; pentru parcare în ansamblurile de locuințe colective se vor adopta soluțiile prevăzute la capitolul 2.7.1. Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor
- Înălțimea maximă admisă în zona: **P+4 (Hmax=16,0 m)** cu excepția accentelor de maxim P+8 stabilite prin PUZ.
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de

volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Înălțimea maxima admisa functie de distanta dintre aliniamente;

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minima egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **6,0 m** și cu condiția sa nu rămăna vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale cladirilor pe strazile laterale conform 2.2.4.3. Înălțimea constructiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate;

- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,20 m**;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 30 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim pentru înălțimi P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren**

3.3.13.Lm_p - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CU GRAD RIDICAT DE COERENTA, MARTURIE A URBANISMULUI DECENIULUI 6

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor colective situate în ansambluri existente cu grad ridicat de coerență, marturie a unei etape urbanistice:

- frontul (anii '60) sudic al străzii Cosbuc între intersecția cu strada Culturii și strada Unirii.
- zona cuprinsă între străzile Dr.V. Babes, I.L. Caragiale și Victoriei, un ansamblu început în anii '50 și continuat pînă în anii '70,
- blocurile din ansamblul Rozelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pastrarea funcțiunilor existente de locuire și funcțiuni complementare;
- Se admit reparații la construcțiile existente și intervențiile care nu afectează aspectul exterior sau rezistența și stabilitatea
- spațiile verzi amenajate - se vor păstra și regenera zonele verzi din cadrul ansamblurilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), care nu de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc. – care nu implica

niciun fel de interventii asupra fatadelor cu exceptia amplasarii firmelor de mici dimensiuni in vecinatatea intrarii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2;
- nu sunt permise interventii punctuale asupra fatadelor;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- nu se admit parcelari/reparcelari;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu se admit insertii de cladiri noi sau extinderea celor existente;

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

- nu se admit insertii de cladiri noi sau extinderea celor existente;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- nu se admit insertii de cladiri noi sau extinderea celor existente;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform situatiei existente;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se realizeaza in parcaje colective la nivelul solului sau subteran;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi 2.7.1.1.Cerinte minime de spatii de parcare pe raza municipiului Baia Mare;
- insertia garajelor individuale nu este permisa;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- se pastreaza inaltimea actuala;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se pastreaza arhitectura initiala a cladirilor si paleta coloristica;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conform situatiei existente;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata, dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Conform proiectului initial

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- -Se pastreaza POT existent;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- - Se pastreaza CUT existent

3.3.14 Lm_r – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.
- Pentru construcțiile incluse în zonele Cn-Cc prezentele reglementări se completează cu cele de la subzonele respective.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol, in subsol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective noi⁵⁵ cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;
- în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit imobile cu funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile inclusiv realizate prin conversia totală a imobilelor de locuit existente
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

⁵⁵ În baza unui PUZ, potrivit secțiunii a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de **500 mp** cu deschiderea la stradă de minim **20,00 m**;
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim **2,00 m**, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim **2,50 m** pentru străzi de categorie superioară;
- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim **3.0 metri** pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim **5,00 m** în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin de jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: stradă cu distanță între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5= 18,00 m, 18,00-10,00 =

8,00 m diferență între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$);

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul amplasării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- banda de construibilitate are o adâncime de max. **20,00 m** de la alinierea clădirilor;

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 metri** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00 metri**;
- distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,50 m**; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare care nu provoacă disconfort locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc.), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de **3,50 m**; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,50 m** în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de

însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **18.0 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,00 m**; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisă; pentru parcare în ansamblurile de locuințe colective se vor adopta soluțiile prevăzute la capitolul 2.7.1. Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maxima admisa în zona: **P+4 (Hmax=16,0 m)** cu exceptia accentelor de maxim P+8 stabilite prin PUZ.
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Înălțimea maxima admisa functie de distanta dintre aliniamente;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minima egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **6,0 m** și cu condiția sa nu rămăna vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform 2.2.4.3. Înălțimea constructiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,20 m**;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **30 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru înălțimi P+3-4= **1,5 mp ADC /mp teren**

3.3.15 Lmc_r - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI SI SERVICIILOR, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE - REGLEMENTATE PRIN PUZ-URI APROBATE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Subzona destinată locuințelor colective (cu P+3-P+4 nivele cu accente de înălțime până la P+8, cu sau fără spații comerciale la parter), comerțului, serviciilor și altor funcțiuni de interes general, situate în general în ansambluri propuse în zone de restructurare, ce se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Conform PUZ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform **PUZ**;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform **PUZ**;

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

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform **PUZ** cu respectarea reglementarilor generale de la capitolul 2.7.1. Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform **PUZ** cu utilizarea prescripțiilor de la ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR din subzona Lm

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform **PUZ**;
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Conform **PUZ**

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform **PUZ**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- -Conform PUZ

3.3.15 Lmv_r - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ZONE DE SPORT/AGREMENT, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE – REGLEMENTATE PRIN PUZ-URI APROBATE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Subzona destinatalocuintelor colective (cu P+3-P+4 nivele cu accente de inaltime pana la P+8, cu sau fara spatii comerciale la parter), comertului, serviciilor, agrementului, sportului si altor functiuni de interes public, situate in general in ansambluri propuse in zone de restructurare, ce se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism aprobata conform legii.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Conform PUZ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform **PUZ**;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform **PUZ**;

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

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform **PUZ**;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisa; pentru parcare in ansamblurile de locuinte colective se vor adopta solutiileprevazute la capitolul 2.7.1. Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conform **PUZ**;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform **PUZ** cu respectarea normelor prevazute in prezentul regulament pentru fiecare functiune;
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Conform **PUZ**

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- -Conform **PUZ**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- - -Conform **PUZ**

3.3.16 Li - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+12 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Subzona locuințelor colective cu P+5-P+12 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente.
- Pentru construcțiile incluse în zonele Cn-Cc prezentele reglementări se completează cu cele de la subzonele respective.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit imobile cu funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile inclusiv realizate prin conversia totală a imobilelor de locuit existente
- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare; inserția de construcții noi se face în baza unui PUZ pentru ansamblul complexului de locuit care să arate posibilitatea de asigurare a tuturor condițiilor necesare (accese, parcaje, spații verzi, locuri de joacă, însorire etc) la nivelul ansamblului
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter

comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii permise în zone.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- suprafața minimă a parcelei destinate blocurilor de locuințe este recomandată de **600 mp** cu deschiderea la stradă de minim **20,00 m**;

- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim **2,00 m**, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim **2,50m** pentru străzi de categorie superioară;
- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim **3.0 m** pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim **5,00 m** în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: stradă cu distanță între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5= 18,00 m, $18,00 - 10,00 = 8,00$ m diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$);
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00m** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 m** pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- banda de construibilitate are o adâncime de max. **20,0 m** de la alinierea clădirilor;

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile din aceeași categorie funcțională se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m**, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,50 m**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,50 m**; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare care nu provoacă disconfort locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc.), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de **3,50 m**; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,50 m** în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **20,00 m** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 m**;

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,00 m**; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală; de asemenea distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea clădirii celei

mai înalte dacă numai una dintre clădiri are pe fațada respectivă ferestre cu vedere

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru locuințe colective care au sistem de colectare a deșeurilor în clădire se va asigura un acces secundar pentru evacuarea gunoiului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisă; pentru parcare în ansamblurile de locuințe colective se vor adopta soluțiile prevăzute la capitolul 2.7.1. Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor
- Înălțimea maximă admisă în zona: **P+10 (Hmax=33,0 m)** cu excepția accentelor de maxim P+14 stabilite prin PUZ.
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Înălțimea maximă admisă funcție de distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **6,0 m** și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- terenul liber ramas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,20 m**;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **30 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru înălțimi P+5-12= **2,8 mp ADC /mp teren**

3.3.17 Li_r – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+12 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor colective cu P+5-P+12 nivele, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansamblurile noi propuse in zone de restructurare.

Pentru constructiile incluse in zonele C prezentele reglementari se completeaza cu cele de la subzonele respective.

Pentru constructiile cu alta destinatie se aplica prevederile zonelor IS, dupa caz.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare; insertia de constructii noi se face in baza unui PUZ pentru ansamblul complexului de locuit care sa arate posibilitatea de asigurare a tuturor conditiilor necesare (accese, parcaje, spatii verzi, locuri de joaca, insorire etc) la nivelul ansamblului
- in cazul amplasamentelor situate pe artere apartinand tramei stradale principale se admit imobile cu functiunile din categoriile Ac si IS compatibile inclusiv realizate prin conversia totala a imobilelor de locuit existente
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de

exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii permise în zone.

▪ ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- suprafața minimă a parcelei destinate blocurilor de locuințe este recomandată să fie de **600 mp** cu deschiderea la stradă de minim **20,00 m**;
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim **2,00 m**, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim **2,50 m** pentru străzi de categorie superioară;
- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim **3.0 m** pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim **5,00 m** în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin de jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: stradă cu distanță între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5= 18,00 m, 18,00-10,00 = 8,00 m diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$);
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 m** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00 m** pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul amplasării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- banda de construibilitate are o adâncime de max. **20,00 m** de la alinierea clădirilor;

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile din aceeași categorie funcțională se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m**, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,50 m**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,50 m**; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare care nu provoacă disconfort locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc.), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de **3,50 m**; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,50 m** în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **20,00 m** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 m**;

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,00m**; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală; de asemenea distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dacă numai una dintre clădiri are pe fațada respectivă ferestre cu vedere;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru locuințe colective care au sistem de colectare a deșeurilor în clădire se va asigura un acces secundar pentru evacuarea gunoiului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisă; pentru parcare în ansamblurile de locuințe colective se vor adopta soluțiile prevăzute la capitolul 2.7.1. Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor
- Înălțimea maximă admisă în zona: **P+8 (Hmax=33,0 m)** cu excepția accentelor de maxim P+12 stabilite prin PUZ.
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Înălțimea maximă admisă funcție de distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **6,0 m**

și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta 2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,20 m**;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+5-12= 2,8 mp ADC /mp teren;

3.4 A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **Aid**- subzona producție și depozitare;
- **Aid_r**- subzona producție și depozitare în zone de restructurare;
- **Aic_r**- subzona producție, depozitare, servicii- comerț cu rază mare de deservire în zone de restructurare;
- **Apt_r**- subzona parc de activități în zone de restructurare;
- **Ac** – comerț-servicii
- **Ac-r** – zona de servicii- comerț cu rază mare de deservire în zone de restructurare
- **Ac-u** – zona de servicii- comerț cu rază mare de deservire în zone de urbanizare
- **Acl** - subzona serviciilor, comerțului și locuințelor colective înalte cu P+5 - P+18 niveluri
- **Aipc_r**- subzona de activități economice de industrie, depozitare și comerț-servicii cu zone verzi în zone ce necesită structurare
- **As-r**= subzona de enclave industriale în interiorul sau în vecinătatea zonelor de locuit, ce urmează a se restructura în activități economice compatibile cu amplasamentul
- **Aap** – producție piscicolă

3.4.1. Aid SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu clădiri maxim P+4 niveluri și înălțimea maximă de 20,0m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu, cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii,
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- noduri intermodale
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor și riscurilor de accidente tehnologice până la încadrarea în norme, în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- - activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- - amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele protejate conform OMS536/1997
- - amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu
- - 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.
- Se admit suprafețe mai mici numai pentru servicii conexe din categoriile servicii comerciale, bancare, servicii personale cu adresabilitate limitată (care nu induc fluxuri importante de persoane și mașini).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- Pentru serviciile conexe prevăzute la articolul 4 se admite amplasarea la aliniament

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri pe una dintre limitele laterale și 3,00 metri pe limita opusă
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- clădirile se vor alina la calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- - parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct;
- - 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri, cu exceptia utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- - cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- - se va asigura preepurarea apelor uzate industriale
- - se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelilor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști
- în cazul incintelor depozitari de materiale refolosibile și platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 60 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, după caz, 12 mc/mp teren

3.4.2.Aid_r - SUBZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE in zone de restructurare

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+4 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți in zone ce necesita restructurare (conversie functionala, tehnologica etc);

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari, mijlocii si mici
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- nod intermodal
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor pana la incadrarea in normele de mediu si eliminarii riscurilor tehnologice în termen de maxim 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția incadrării in normele de mediu;
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizări:
- - activități productive poluante sau cu risc tehnologic;

- - amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate
- - amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu
- - 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități de producție mare sau de depozitare angros sau mic gros. Parcelele cu suprafața mai mică de 3000 mp pot fi utilizate pentru mică producție sau servicii complementare. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele destinate producției mari/medii și depozitării angros sau mic gros au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară conversia funcțională sau relocarea unităților economice respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- - construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a
- - la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- Pentru serviciile conexe se admite amplasarea la aliniament

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

- - clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri pe una dintre limitele laterale și 3,00 metri pe limita opusă
- - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

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;
- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri, cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.50 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști
- în cazul incintelor destinate depozitării de materiale re folosibile și platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 60 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 12 mc/mp teren

3.4.3.Aic_r- SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, COMERT SI SERVICII CU RAZA MARE DE SERVIRE, in zone de restructurare

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+4 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cuprinzand activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului; reglementarea zonei in ansamblu se face prin PUZ conform legii;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetare-dezvoltare, formare profesionala, servicii manageriale
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- comert si servicii cu raza mare de servire si vizitare periodica sau rara (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de constructii etc)
- cladiri de birouri
- moteluri
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering);
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- -spații plantate – scuaruri, fasii de protectie, paduri de protectie;
- locuințe de serviciu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în unitati mari și mijlocii si mici fara riscuri tehnologice si cu impact redus asupra mediului

- centre de colectare si dezmembrare – cu conditia sa nu fie amplasate la drumuri clasificate
- baze de productie pentru constructie si statii de betoane numai cu caracter provizoriu
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizări:
- - localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- - lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- - orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activitati conexe.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- - constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri in cazul strazilor de categoria I si II si 6,0 m in cazul strazilor de categoria a III-a
- - la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- - cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri pe o latura si nu mai puțin de 2,0 m pe latura opusa daca distanta dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim 6,0 m si normele PSI permit.
- - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

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;
- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15,0 metri, cu exceptia utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.50 m iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 7,5 mc/mp teren

3.4.4.Apt_r - PARC DE ACTIVITATI in zone de restructurare

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu cladiri maxim P+4 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cuprinzand activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului. Reglementarea se realizeaza prin PUZ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii si mici, de regula din sectoare industriale de varf
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetare-dezvoltare, invatamant profesional, formare profesionala, servicii manageriale
- centru de afaceri
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- showroom
- hoteluri, moteluri
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering);
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- -spații plantate – scuaruri, fasii de protecție, paduri de protecție;
- locuințe de serviciu.
- Alte reglementari se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- in parcurile de activitati se recomanda activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf si eco si energiilor regenerabile;
- comert cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros si en gros;
- - pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Alte reglementari se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizări:

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- lucrări de terasament de natura 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.
- Alte reglementări se stabilesc prin PUZ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

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

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Alte reglementări se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

3.4.5.Ac -ZONE DE COMERT- SERVICII

a)GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, în centrele de cartier și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20,0 m, fără a depăși înălțimea maximă admisă în zona de inserție; oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

- prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: Cv, Cp, Cn și Cc

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații comerciale și de servicii cu rază medie și redusă de servire și cu suprafața de vânzare redusă și medie - în condițiile detaliate mai jos
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- structuri de cazare: hoteluri;
- alimentație publică: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- spații plantate

- pentru subzonele Cv, Cp, Cn, Cc se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- In zonele de locuit se admite insertia structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafata mica si raza mica si medie de servire, potrivit reglementarilor specifice fiecarei zone
- Insertia structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafata medie si raza mica si medie de servire este permisa in zona centrala Cn, in centrele de cartier Cc; pe arterele principale din afara zonelor Cn si Cc insertia structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafata medie si raza mica si medie de servire este permisa in masura in care amplasarea se face in baza unui PUZ care studieze insertia in raport cu vecinatatea;
- In zona Cn sunt admise structuri de vanzare cu suprafata mare tip magazine universale/centre comerciale, reglementate prin PUZ
- Sunt permise alte activitati tertiare compatibile cu vecinatatea;
- Sunt permise activitati manufacturiere compatibile cu amplasamentul precum si expunerea si desfacerea produselor respective
- amplasarea de unitati comerciale cu raza mare de servire se face de regula la marginea localitatii, in parcuri/zone comerciale amplasate pe arterele principale de penetratie in oras, reglementate printr-un PUZ ce include si studiu de circulatie
- In cazul constructiilor situate in subzonele Cv si Cp se aplica restrictiile de zona protejata mentionate la capitolele respective
- In cazul constructiilor cu suprafata de vanzare intre 400 si 1000 mp, detalierea reglementarilor se face prin PUD daca amplasarea nu a fost reglementata prin PUZ-ul de ansamblu al zonei;
- In cazul constructiilor cu suprafata de vanzare mai mare de 1000 mp, detalierea reglementarilor se va face prin PUZ care va include si un studiu de circulatie.
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zonele Aid_r, Aid, Aic_r, Ac_r, Aipc_r
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule in zona protejata Cv si Cp, in zone cu functiuni protejate sau pe artere fara capacitate suficienta de preluare a traficului
- amplasarea de unitati comerciale cu raza mare de servire sau tip mic gros nu este permisa in zonele Cn, Cp si Cv si in vecinatatea functiunilor protejate.
- Este interzisa insertia structurilor comerciale tip hipermarket sau comert en-gros in zona de locuit sau alte zone protejate sau in zona centrala a localitatii
- - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- - depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- - oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- - lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- - orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri pentru functiuni cu raza de servire larga si 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru constructii situate in zonele protejate;
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri in cazul

construcțiilor insiruite (cuplate la doua calcane), și de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor aplica prevederile generale inscise la capitolul 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- Acolo unde caracterul strazii permite, vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri pentru a permite amenajarea spatiilor de parcare necesare si fluxul de pietoni

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

- Se vor aplica reglementarile generale inscise la capitolul **Error! Reference source not found.**
- In cazul amplasarii izolate a cladirilor retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri; retragerile se vor putea reduce pana la $\frac{1}{4}$ din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona centrala și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se aplica prescriptiile generale de la capitolul **Error! Reference source not found.**

- - parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4 și normelor specifice;
- - în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor⁵⁶;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu⁵⁷;
- - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Latimea străzii între aliniamente (metri) / <i>profile standard actuale</i>	înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
--	---------------------------------	---	---

⁵⁶ Vezi punctul *Accesul mijloacelor de stingere*

⁵⁷ Ibidem

Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4 (la inaltime mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- În zonele protejate construcțiile vor avea de regula volumetrie și finisaje tradiționale
- În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

- - pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- - se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- - este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- - se recomandă evitarea dispunerii supratereștrii a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- - pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- - Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona Cn:
- - Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- - spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- - se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de

maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca. 0,50 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

- - pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m
- - spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament se recomanda sa fie lipsite de gard separator catre strada, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- - Insertii in subzona centrala Cn: POT maxim = 60 %.
- - Insertii in subzona centrala Cp: POT maxim = 40 %.
- - Insertii in subzona centrala Cv: POT maxim = 40 %.
- - Insertii in subzona centrala Cc: POT maxim = 50 %.
- - Insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.
- - pentru fiecare functiune se vor respecta normele specifice fara a depasi procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- - Insertii in subzona centrala Cn: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren.
- - Insertii in subzona centrala Cp: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- - Insertii in subzona centrala Cv: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- - Insertii in subzona centrala Cc: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta

3.4.6.Ac_r -ZONE DE COMERT- SERVICII- COMERT CU RAZA MARE DE SERVIRE in zone de restructurare

a)GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- - zona de conversie functionala a incintelor de productie industriala (sau agricola) sau de depozitare diseminate in zona de locuit sau alte zone functionale cu care nu sunt compatibile, in general cu cladiri maxim P+4 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile comerciale: servicii, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți; se reglementeaza prin PUZ

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- comerț in structuri de vanzare cu suprafata mica si medie

- cladiri de birouri
- moteluri
- alimentație publică și servicii personale;
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri, fasii de protecție, paduri de protecție;
- locuințe de serviciu.
- Alte utilizari stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- comerț și servicii cu suprafață mare de vânzare, cu rază mare de servire și vizitare periodică sau rară (hipermarket, mall, showroom, service auto, depozit materiale de construcții, depozite en-gros etc) se pot insera numai cu studiu de circulație și cu protecția corespunzătoare a vecinătăților
- Alte activități compatibile cu amplasamentul, stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform PUZ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activități conexe.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri pe o latură și nu mai puțin de 2,0 m pe latură opusă dacă distanța dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim 6,0 m și normele PSI permit.
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere

fața limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

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;
- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv situat la distanța de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform PUZ

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Alte reglementari se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- Alte reglementari se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 10% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regula perimetral
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.50 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform PUZ
- Orientativ: CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, după caz, 7,5 mc/mp teren

3.4.7.Ac_u -ZONE DE COMERT- SERVICII- COMERT CU RAZA MARE DE DESERVIRE in zone de urbanizare

a)GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+4 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor de inaltime), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile comerciale: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți; se reglementeaza prin PUZ

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- comert si servicii cu raza mare de servire si vizitare periodica sau rara (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de constructii etc)
- depozitare comerciala
- cladiri de birouri
- moteluri
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje si alte servicii pentru industrie;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri, fasii de protectie, paduri de protectie;
- locuințe de serviciu.
- Alte utilizari stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în unitati mijlocii si mici fara riscuri tehnologice si cu impact redus asupra mediului
- alte activitati reglementate prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform PUZ
- Orice utilizari care depreciaza caracterul zonei de carte de vizita in zona de acces in municipiu

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activități conexe.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri pe o latură și nu mai puțin de 2,0 m pe latura opusă dacă distanța dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim 6,0 m și normele PSI permit.
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

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;

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv situat la distanța de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform PUZ

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Alte reglementări se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- Alte reglementări se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 10% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regula perimetral
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.50 m iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuii opace de maxim 2,20m.
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform PUZ
- Orientativ: CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 7,5 mc/mp teren

3.4.8. Acl – SUBZONA SERVICIILOR, COMERTULUI ȘI LOCUINȚELOR COLECTIVE INALTE CU P+5 - P+18 NIVELURI

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de birouri, hoteluri, locuinte colective cu P+8-P+12 nivele cu accente de 18 niveluri si diverse servicii comerciale

Vocatia zonei este legata esential de axul de penetratie dinspre vest (accesul dinspre Satu Mare mai departe dinspre Ungaria si Europa Centrala si de Vest) si de axul natural al Sasarului; vocatie functionala: servicii comerciale, hoteluri, birouri, locuire colectiva – in general functiuni care permit realizarea unor **accente de inaltime cu rol compozitional major** pentru municipiu. Reglementarea zonei se va face printr-un PUZ (vezi anexa 4.).

Pentru zonele contaminate construirea va fi posibila dupa ecologizarea zonei (vezi capitolul 4.5.3.).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sunt recomandate in principal acele utilizari care permit o dezvoltare pe verticala:
 - Administrarea afacerilor/birouri
 - hoteluri
 - locuinte colective inalte cu spatii de comert/servicii la etajele inferioare

- sunt admise servicii si echipamente publice sau de interes general specifice centrelor de cartier;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- parcaje la sol, in subsol sau multietajate;
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii, mobilier urban, spații libere pietonale;
- spatii pentru sport si recreere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Alte functiuni compatibile cu amplasamentul si care sa asigure un inalt grad de reprezentativitate pentru municipiu si o imagine urbana de calitate
- construirea si amenajarea se realizeaza pe baza unui PUZ avizat si aprobat conform legii (vezi si anexa 4)
- Orice construire in zona este posibila dupa intocmirea studiilor mentionate la capitolul 4.5.3. si ecologizarea amplasamentului

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru vecinatate sau de natura sa deprecieze zona;
- Activitati generatoare de riscuri tehnologice;
- Orice utilizari care nu se preteaza la dezvoltarea pe verticala sau la dezvoltarea integrata cu accente verticale;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2 si nu sunt prevazute prin PUZ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform PUZ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform PUZ

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

- Conform PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Conform PUZ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ in conditiile de mai jos:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct;
- PUZ-ul va include studiu de circulatie care va fundamenta solutia de circulatie si accesibilitatea precum si modul de solutionare a necesarului de parcaje

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ cu urmatoarele conditii:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- se recomandă ca gruparea prin cooperarea parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

Conform PUZ cu urmatoarele conditii:

- înălțime maxima admisibila la cornișe 60,00 metri (P+18); inaltimea minima recomandata a cladirilor tip punct: P+12

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va urmări o articulare volumetrică cu vecinătățile în condițiile realizării unei contraponderi verticale la dezvoltarea comercială importantă predominant orizontală existentă (Gold Plaza)
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale coerente, care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Alte reglementari se vor stabili prin PUZ

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor selectivă a deșeurilor

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ cu următoarele conditii:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor cu destinatie preponderenta locuirea dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Pentru celelalte functiuni vezi capitolul 2.7.2.
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- In cazul ansamblurilor administrate privat este permisa imprejmuirea intregului ansamblu cu un gard transparent cu soclu opac si inaltimea maxima de 1,80 m, dublata de gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform PUZ dar nu mai mult de 25 % pentru locuinte colective inalte si maxim 50% pentru comert-servicii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform PUZ dar nu mai mult de 5 mp ADC /mp teren

3.4.9. Aipc_r- SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE DE INDUSTRIE, DEPOZITARE SI COMERT-SERVICII CU ZONE VERZI in zone ce necesita structurare

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+4 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cuprinzand activități productive, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și client, este posibila insertia de ansambluri de locuinte in general legate de unitatile economice adiacente (in genul cartierelor muncitoresti traditionale). Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, spatii verzi favorizate de existent retelelor ce necesita protectie adecvata, amenajări peisagistice, mobilier urban. Reglementarea se realizeaza prin PUZ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii si mici
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetare-dezvoltare, invatamant profesional, formare profesionala, servicii manageriale
- centru de afaceri
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- comert si servicii cu raza mare de servire
- showroom
- hoteluri, moteluri
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri, fasii de protecție, paduri de protecție;
- locuințe de serviciu.
- Alte reglementari se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt premise insertii de locuinte in ansambluri coerente cu dotarile aferente
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Insertia de constructii in zone contaminate este posibila dupa ecologizare
- Alte reglementari se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizări:
- - localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- - lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- - orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Alte reglementari se stabilesc prin PUZ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

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

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ cu următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Reglementarile se stabilesc prin PUZ

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Reglementările se stabilesc prin PUZ

3.4.10.As-r- SUBZONA DE ENCLAVE INDUSTRIALE IN INTERIORUL SAU IN VECINATATEA ZONELOR DE LOCUIT CE URMEAZA A SE RESTRUCTURA IN ACTIVITATI ECONOMICE COMPATIBILE CU AMPLASAMENTUL.

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu clădiri maxim P+2 niveluri și înălțimea maximă de 12,0m cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile de mică producție, comerț și servicii compatibile cu amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Conversia activităților industriale și depozitare, incompatibile cu vecinătatea în funcțiuni diverse legate de activitățile de mică producție, comerț și servicii compatibile cu amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate.
- Se admite conversia în utilizările din gama IS compatibile cu vecinătatea

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite depozitare comercială și comerț în S max de 3000 mp ADC (1500mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- în cazul abandonării profilului actual pot fi realizate în loc garaje și parcaje de folosință publică multietajate;
- Parcelarea sau conversia în funcțiuni care atrag un flux important de autovehicule e posibilă numai în urma studierii în cadrul unui PUZ ce include și un studiu de circulație

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activități cu risc tehnologic sau care nu se încadrează în normele funcțiunilor protejate

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE a CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform IS sau Ac

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform IS sau Ac dupa caz

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

- Conform IS sau Ac dupa caz

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

- Conform IS sau Ac dupa caz

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform IS sau Ac sau Aid_r dupa caz

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform IS sau Ac sau Aic_r dupa caz

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Conform IS sau Ac dupa caz, functie de caracterul vecinatatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform IS sau Ac dupa caz, functie de caracterul vecinatatii

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform IS sau Ac sau Aid_r dupa caz

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform IS sau Ac dupa caz

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- Conform IS sau Ac dupa caz, dar nu mai mult de 60%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Conform IS sau Ac sau Aid_r dupa caz;

3.4.11.Aap PRODUCTIE AGRICOLA PISCICOLA

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor si amenajarilor necesare exploatarei faunei acvatice in sistem industrial

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- -ferme piscicole
- -perdele de protectie si alte spatii verzi
- - puncte de comercializare
- - parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea cladirilor aferente exploatarei piscicole se poate face dupa cum urmeaza:

- -Direct in baza prezentului regulament in cazul fermelor piscicole cu acces direct din drumurile vicinale existente, cu posibilitate de bransare din rețeaua electrica existent si care nu realizeaza decat constructiile si amenajarile mentionate la art.1.
- -Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, in cazul amplasarii adiacent fermei piscicole a constructiilor de cazare si/sau alimentatie publica
- -Pentru amplasarea exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizaten de organe specializate în protecția mediului si sănătate publică, cu respectarea zonelor de protectie fata de locuinte si alte functiuni protejate. Zonele de protectie vor fi inscrise in planul urbanistic de zona care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- - orice lucrări de terasament care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.
- - orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform cerintelor tehnologice si, dupa caz, conform PUD/PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor si amenajarilor (bazine) se va realiza retras cu minim 6,0 m fata de aliniamentul reglementat al parcelei.
- Alinierea constructiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea faă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe o latura si 3,00 m pe cealalta,
- retragerea faa de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornise a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faă de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre constructii nu are camere locuibile

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ACESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica în mod direct de minim 4.00 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- pentru ferma piscicola propriu-zisa se vor asigura minim doua locuri de parcare la care se adauga locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțime maxima admisibila la cornise 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafata maxima de 60% din aria construita

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate clădirile vizibile din circulatiile publice vor fi realizate din materiale durabile;
- pentru constructiile turistice reglementarea se stabileste prin PUD

ARTICOLUL 12 - CONDII DE ECHIPARE EDILITARA

- se admit solutii locale de asigurare a utilitatilor, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele si cu conditia respectării normelor de protecție sanitară si obtinerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata parcelor
- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- pentru incinte turistice gardurile spre drum vor fi transparente si vor avea înălțimea de maxim 1.80 m, cu soclu opac de cca 0,50 m iar pentru ferma piscicola se admit imprejmuiri din lemn cu inaltime de maxim 1,80 si fara soclu iar gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima 2,00 m si vor fi opace

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUTmaxim= 0,6 ADC /mp teren

3.5 V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

3.5.1 Vp - SPAȚII VERZI CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ : PARCURI, GRĂDINI, LOCURI DE JOACĂ DOG-PARK ETC.

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție, păduri și parcuri protejate, spatii verzi de protecție.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.15);
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 1$ niveluri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de **1,20 m** înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor

de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejurimile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 mb și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **10%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim **0,15 mp** ADC/ mp. teren

3.5.2 Vp_r - SPAȚII VERZI FOLOSINȚĂ PUBLICĂ: PARCURI, GRĂDINI, LOCURI DE JOACĂ, DOG-PARK ETC în zone de restructurare

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție, păduri și parcuri protejate, spații verzi de protecție în zone de restructurare/remodelare urbana

a) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.15);
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia, în vecinătatea acceselor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglindă de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile

(pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 1$ niveluri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei precum și conform normelor specifice;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50 m** și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim **0,30 m**;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **10%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim **0,15** mp. ADC/ mp. teren

Vp_u - SPAȚII VERZI CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ în zone de urbanizare

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție, păduri și parcuri protejate, spații verzi de protecție în zone de dezvoltare.

a) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia, în vecinătatea acceselor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 1$ niveluri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. Utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50 m** și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim **0,30 m**;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **10%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim **0,15 mp. ADC/ mp. teren**

3.5.4 Vpp_r - ZONE VERZI CU PARCAJE ÎN SUBTERAN

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zone cu dubla funcționalitate, situate de regula în ansamblurile de locuințe colective existente și în toate zonele ce necesită spații ample de parcare dar este recomandată utilizarea intensiva a terenurilor: zona centrală, centre de cartier, zone de agrement

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- terenuri de sport
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, de regula sub nivelul solului;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit parcarile colective în subteran cu amenajare de spații verzi la suprafață, cu condiția ca platforma de acoperire a parcajului să nu ocupe mai mult de 80% din totalul spațiului verde, restul de 20% trebuind să rămână sol natural cu plantări înalte
- se admit clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate (inclusiv accesele în parcajul subteran), să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dispune în afara in afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- parcajele prevazute sunt amplasate in subteran, semiingropat sau in constructii multietajate in solutii care sa permita amenajarea la suprafata sau pe terasa cladirii a unor spatii verzi, locuri de odihna si spatii de joaca pentru copii
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. Utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50 m** și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim **0,30 m**;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **15%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim **0,20** mp. ADC/ mp. teren

3.5.5 Vsa – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE SI DE AGREMENT

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde complexe si baze sportive, spații pentru sport de amatori și agrement cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, si diverse obiective destinate petrecerii timpului liber majoritar in aer liber

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite; patinoare acoperite
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- stadioane;
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- cabinete de medicină sportivă și fizioterapie
- vestiare, anexe administrative;
- cluburi sportive;
- ștranduri;
- popicărie, bowling, biliard;
- spații verzi amenajate;
- alei, amenajări odihnă, mobilier urban;
- parcaje la sol și multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- parcuri de distracție și aventura;
- se admit spații comerciale și servicii conexe sportului (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.);
- se admit spații pentru alimentație publică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 15,0 m);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile plantate vor reprezenta minim **30%** din ansamblul incintei
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. Utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor

climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,50 m**, vor fi dublate cu gard viu;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim **0,60** mp. ADC/ mp. teren

3.5.6 Va - SPAȚII VERZI DIVERSE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi diverse de dimensiuni reduse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri etc

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate;
- alei;
- mobilier urban;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se interzice amplasarea plantatiilor inalte in vecinatatea retelelor aeriene existente
- Se interzice plantarea de arbori si arbusti cu radacini adanci in zonele retelelor subterane

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

c) SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fără obiect

3.5.7 Va_r - SPAȚII VERZI DIVERSE în zone de restructurare

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri etc. inserate prin conversie din alte destinații

a) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate;
- alei;
- mobilier urban;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se admit parcaje amenajate de-a lungul drumurilor colectoare, conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și proiectelor de specialitate legal aprobate; parcarile realizate prin reducerea spațiilor verzi de aliniament se vor amenaja obligatoriu în soluții ecologice;
- nu se admit parcaje în scuaruri de circulație sau în zonele de protecție în care normele specifice nu permit acest lucru

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50 m**, cu sau fără soclu opac de max.**0,30 m** înălțime și dublare cu gard viu;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fără obiect

3.5.8 Vac_r – ZONE DE AGREMENT, SPORT, SERVICII COMPLEMENTARE, în zone de restructurare**a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- Zone destinate în principal stimulării activităților de petrecere a timpului în aer liber
- Cuprinde poli de agrement, alte zone de sport și agrement, ștranduri, servicii comerciale complementare;
- Detalierea reglementărilor se face prin PUZ cu excepția celor de la art.1-utilizări admise

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Utilizări admise indiferent de amplasare, de forma și dimensiunile parcelelor:

- Alei de promenadă
- Piste de bicicliști
- Piste de skateboard sau similar
- Locuri de joacă pentru copii;
- Amenajări pentru activități de întretinere fizică în aer liber
- Amenajări expoziționale, biblioteci și alte amenajări cu destinație culturală în aer liber sau în pavilioane închise sau deschise
- Pavilioane cu utilizare flexibilă;
- Adaposturi, grupuri sanitare, spații de administrare și întretinere;
- spații verzi amenajate;
- amenajări odihnă, mobilier urban;
- parcaje ecologice;
- puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu S max.6 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oră⁵⁸;

Utilizări admise în baza unui PUD (dacă nu au fost reglementate prin PUZ):

- alimentare publică tip cofetărie-patiserie
- alimentare publică în localuri cu maxim 50 locuri;

⁵⁸ Vezi capitolul 2,9.

- alte spații comerciale și servicii conexe sportului si agrementului in structuri de vanzare mici
- terase sezoniere⁵⁹
- comert ocazional⁶⁰

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Amenajari posibile in functie de forma si dimensiunile terenului si de compatibilitatea cu vecinatatea, in baza reglementarilor din PUZ:

- săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite; patinoare acoperite
- stadioane;
- terenuri de sport;
- vestiare, anexe administrative;
- cluburi – în general;
- ștranduri;
- patinoare în aer liber;
- bazine de inot in aer liber;
- popicărie, bowling, biliard;
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- cabinete medicale și de fizioterapie;
- parcuri de distracție inclusiv parcuri tematice, de aventura;
- amenajari pentru sporturi extreme;
- hoteluri;
- alimentație publică in general;
- spații comerciale și servicii in structuri de vanzare mici si medii;
- parcaje la sol in subsol si multietajate;
- alte utilizari reglementate prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- sunt interzise alte utilizari decat cele inscrite la articolele 1 si 2;

c) SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru utilizarile de la articolul 1 suprafata minima a parcelei este de

⁵⁹ Ibidem

⁶⁰ Ibidem

150 mp cu front la strada de minim 10,0 m cu exceptia chioscurilor pentru care se admit parcele cu suprafata de minim 15 mp cu detinere precara;

- Pentru utilizarile de la articolul 2 conform PUZ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta reglementarile generale de la capitolul 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- Pentru utilizarile de la articolul 2 reglementarile se detaliaza conform PUZ;
- Pentru utilizarile de la articolul 1 retras de la aliniament cu cel potin 3,0 m; in zona de retragere este permisa amenajarea de terase pentru consumatori;

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

- Cu respectarea reglementarilor generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara

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

- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela este de H (inaltimea cladirii celei mai inalte); prin PUZ distanta se poate reduce la H/2 dar nu mai putin de 3,0 m

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se aplica prescriptiile generale de la capitolul **Error! Reference source not found.**
- se va asigura obligatoriu accesul direct dintr-o circulație publică; prin exceptie in cazul parcurilor de agrement este permis si accesul dintr-o circulatie asimilabila circulatiei publice, stabilita ca atare prin PUZ;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- este recomandata utilizarea pavajelor permeabile pentru toate categoriile de circulatii;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru alte reglementari si norme specifice pe activitati vezi capitolul **Error! Reference source not found..**

- sunt recomandate amenajarile cu suprafete permeabile, potrivit 2.7.1.2. Parcari ecologice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru utilizarile prevazute la articolul 1: maxim P+1;
- pentru celelalte utilizari: inaltimea maxima se stabileste prin PUZ; cu exceptia sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă se recomanda sa nu depaseasca P+2 niveluri (H max = 15,0 m);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscise la capitolul **Error! Reference source not found.**;
- se recomandă adecvarea arhitecturii la insertia in spatiul plantat;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile plantate vor reprezenta minim **30%** din ansamblul incintei;
- gradul de impermeabilizare nu va depasi 50% (constructii si amenajari impermeabile)
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a zonei;
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;
- alte reglementari se pot stabili prin PUZ

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separatia cu borduri sau cu garduri vii spre aleile de promenada si spatiile verzi
- spre stradă se pot amenaja imprejmuiiri transparente in conformitate cu articolul **Error! Reference source not found.**
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru

a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%**
- Pentru stadioane, bazine de inot in aer liber si alte amenajari cu grad redus de impermeabilizare se admite POT max.60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim = **0,80** mp. ADC/ mp.teren

3.5.9 Vg – SPATII VERZI SPECIALIZATE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Cuprinde spatii verzi specializate – gradina botanica, parc dendrologic, gradina zoologica etc;
- Infiintarea spatiilor verzi specializate se realizeaza in baza Unui PUZ si a unor studii si proiecte de specialitate.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile legate de programul specific, stabilite prin studii si proiecte de specialitate
- Gradina botanica;
- Gradina zoologica;
- Parc etnografic
- Parc dendrologic
- Parc expozitional
- sunt admise constructii si amenajari pentru activitati conexe stabilite prin studii si proiecte de specialitate: spatii expozitionale, biblioteci, amfiteatre si alte amenajari cu destinatie culturala in aer liber sau in pavilioane inchise sau deschise, pavilioane cu utilizare flexibila
- Adaposturi, grupuri sanitare, spatii de administrare si intretinere;
- puncte de alimentatie publica, de difuzarea presei sau pentru flori in constructii provizorii cu S max.6 mp specifice programului de parc, utilizand un concept unitar aprobat de autoritatea locala pentru intreagul oras⁶¹ sau individualizate pentru parcul respectiv;
- Adaposturi, grupuri sanitare, spatii de administrare si intretinere;
- spatii verzi amenajate

⁶¹ Vezi capitolul 2,9.

- amenajări odihnă, mobilier urban;
- alei
- parcaje ecologice pentru personal si public la limita parcului

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Utilizari permise numai in baza unei documentatii de urbanism daca amplasarea nu a fost reglementata anterior in baza unor studii si proiecte de specialitate:

- alimentație publică;
- spații comerciale și servicii in structuri de vanzare mici;
- comert ocazional⁶² in legatura cu utilizarea principala⁶³
- alte amenajari pentru agrement din gama cuprinsa la **Vac_r**

In **Parcul etnografic Dealul Florilor** (monument istoric) orice interventii sunt permise numai in baza unui **PUZCP**, in temeiul unor studii de specialitate inclusiv studii de imagine urbana din punctele de perceptie, cu avizul Ministerului Culturii.

In vecinatatea vechiului **castel de apa** (monument istoric) orice interventii sunt permise numai in baza unui **PUZCP**, cu avizul Ministerului Culturii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise alte utilizari decat cele inscrite la articolele 1 si 2;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației, faunei și amenajărilor adiacente;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

c) SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

⁶² Ibidem

⁶³ Exemple: piete volante de flori, targuri ale mesterilor populari

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se aplica prescripțiile generale de la capitolul **Error! Reference source not found.**
- se va asigura obligatoriu accesul direct dintr-o circulație publică; prin excepție în cazul parcurilor de agrement este permis și accesul dintr-o circulație asimilabilă circulației publice, stabilită ca atare prin PUZ;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- este recomandată utilizarea pavajelor permeabile pentru toate categoriile de circulații;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru alte reglementări și norme specifice pe activități vezi capitolul **Error! Reference source not found.**
- sunt recomandate amenajările cu suprafețe permeabile, potrivit 2.7.1.2. Parcări ecologice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUZ sau studii de specialitate avizate conform legii;
- de regula înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 15,0 m) cu excepția construcțiilor specifice (de exemplu sere, exponate precum biserici maramuresene)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **Error! Reference source not found.**
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Sunt recomandate plantatii inalte perimetrare si, dupa caz, pe aleile principale;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- se vor respecta normele specifice si studiile de specialitate

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m**, si pot fi dublate cu gard viu;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Potrivit studiilor de specialitate fara a depasi **POT** maxim = **40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Potrivit studiilor de specialitate fara a depasi **CUT** maxim = **0,60** mp. ADC/ mp. teren

3.6 T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

Zona căilor de comunicații din cadrul municipiului este formată din circulații rutiere de toate categoriile, căi ferate publice și uzinale, precum și din drumuri expres propuse, formate din tronsonul Vaja (Ungaria) – Satu Mare - Baia Mare și tronsonul de centură al municipiului.

Zona căilor de comunicație include următoarele subzone:

- **Tr – subzona transporturilor rutiere**
- **Tf – subzona transporturilor feroviare**

3.6.1. Tr – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor

Străzile din cadrul municipiului se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc⁶⁴, astfel:

- **străzi de categoria I** - magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum;
- **străzi de categoria a II-a** - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- **străzi de categoria a III-a** - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale;
- **străzi de categoria a IV-a** - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca **străzi**.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de siguranță și de protecție⁶⁵ în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului⁶⁶.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi de categoriile I, II, III și IV;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare subterane

⁶⁴Conform *Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Secț. a II-a, art. 9.

⁶⁵Limitele zonelor de protecție și siguranță sunt prevăzute în capitolul IV al prezentului RLU – *Restricții temporare și definitive*.

⁶⁶Conform *Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Secț. I, art. 19, alin. (3)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
 - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
 - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
 - construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);
 - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
 - parcaje pentru salariați și pentru călători;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv⁶⁷;
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

⁶⁷Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere⁶⁸;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale⁶⁹;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului⁷⁰.
- Se admit reparatii/modernizari ale rețelelor edilitare supraterrane numai in masura in care nu afecteaza calendarul de mutare a acestor retele in subteran

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcărilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție⁷¹;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole⁷²;
- pe drumurile publice sunt interzise:
 - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
 - comerțul ambulant⁷³.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.

⁶⁸Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

⁶⁹Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

⁷⁰Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

⁷¹Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.

⁷²Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

⁷³ Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.

- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă se recomandă a fi de minim 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR adiacent;
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria III.

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

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- conform studiilor de specialitate.

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

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în

clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi **2.7.1.1.Cerinte minime de spatii de parcare pe raza municipiului Baia Mare;**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației⁷⁴.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și

⁷⁴Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 50.

întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare⁷⁵

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale împrejmuirile la stradă vor avea 2,20 m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,00 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

⁷⁵Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 48.

3.6.1.1 Trp_r – SUBZONA PARCAJELOR PUBLICE COLECTIVE SUPRATERANE SAU SUBTERANE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Construcții, instalații și amenajări pentru parcare colectivă a autovehiculelor în construcții multietajate supra sau subterane în zone cu aflorentă mare de vehicule (de regulă autoturisme); reglementarea amplasării, a acceselor, influența asupra circulației în zonă și asupra mediului în general se vor stabili prin PUZ și studii de specialitate

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Garaje colective subterane pe unul sau mai multe nivele
- Garaje multietajate
- Instalații de garare individuală multietajată
- Alei, trotuare, spații verzi amenajate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit parcaje la sol numai ca soluții temporare, până când creșterea parcului auto va justifica realizarea clădirilor descrise la articolul anterior
- Funcție de amplasament și necesitățile zonei, la nivelul superior al garajelor/parcajelor se vor amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, dotări comerciale, de agrement etc
- Funcție de necesitățile zonei se admite cuplarea funcției de parcare cu o funcție comercială (complex comercial, piața agroalimentară, complex de servicii cu condiția ca la calculul necesarului de locuri de parcare să se ia în considerare
- Colectarea și dirijarea apelor meteorice în sistemul public de canalizare sau într-un emisar după preepurare este obligatorie

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform PUZ

c) SECȚIUNEA : II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform PUZ

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

- Conform PUZ.

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

- Conform PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform PUZ
- Pentru calculul numărului de locuri de parcare necesar într-o zonă vezi **2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza municipiului Baia Mare;**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform PUZ – în general nu se va depăși înălțimea maximă din zona funcțională adiacentă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- procentul minim ocupat de spații verzi va fi de **20%** din suprafață;
- se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu opac de 30-60 cm și vor fi dublate cu gard viu; gardurile laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțime maximă de **2,20 m**;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform PUZ dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform PUZ dar recomandat maxim = 2,0 mp ADC / mp. teren

3.6.2. Tf - ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE (inclusiv infrastructura feroviara pentru transport local Tfl_r)

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde căile ferate publice de călători, de mărfuri și alte bunuri din intravilanul municipiului.

Prin transportul feroviar se înțelege orice deplasare de persoane și de bunuri, realizată cu vehicule feroviare de către operatori de transport pe infrastructura feroviară. Transportul feroviar, precum și serviciile adiacente sau conexe acestuia sunt considerate operațiuni de transport feroviar.

Notă: au fost excluse din Tf zonele căilor ferate existente, propuse la desființare din rațiuni urbanistice și economice; Sunt incluse caile ferate propuse a fi utilizate în viitor pentru transportul urban (indicativ **Tfl_r**) După caz, acestea pot fi utilizate exclusiv pentru transportul de calatori (inclusiv de turisti catre zona Ferneziu-Firiza) sau, in cazul revitalizarii zonei industriale de est (fost Cuprom si zonele adiacente) pentru transport mixt calatori+mărfuri

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcțiile și amenajările amplasate în **zona de protecție** a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului⁷⁶;
- În **zona de protecție** a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare⁷⁷;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- în zonele de siguranță aferente infrastructurii feroviare publice (20 m din axul CF) este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- în **zonele de protecție** a infrastructurii feroviare se interzice⁷⁸:
 - amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - 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;
 - 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.
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;

⁷⁶Conform Ordonanței de Urgență nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, Cap. IV, art. 29, alin. (5)

⁷⁷Conform Ordonanței de Urgență nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, Cap. IV, art. 31

⁷⁸Conform Ordonanței de Urgență nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, Cap. IV, art. 30

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism conform normelor specifice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria III.

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 PARCELA

- conform studiilor de specialitate;
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi **2.7.1.1.Cerinte minime de spatii de parcare pe raza municipiului Baia Mare;**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,50 metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale, împrejuririle la stradă vor avea 2,20 m) și vor fi dublate cu gard viu; împrejuririle laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2,00 m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,00 m cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5 mc/mp.

3.7 G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Include:

- **Gc – cimitire;**
- **Gs–salubritate;**
- **Ga– gospodării de apă;**
- **Ge–stații epurare;**
- **Gd - Alte activitati de gosoodarie comunală**

Nu sunt incluse incintele destinate exclusiv birourilor aferente întreprinderilor de gospodărie comunală care se regăsesc la capitolul IS1.

3.7.1 Gc - CIMITIRE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include **cimitirele existente – GcA** și **extinderi ale cimitirelor – GcB**.

În zona **GcB** este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim **15%** din suprafața incintei.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;

▪ ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit spatii pentru servicii conexe (comercializarea de flori si alte obiecte specifice, executie/intretinere monumente funerare etc)
- Insertia cimiterelor noi se stabileste in baza unui PUZ care va analiza relatia cu vecinatatile si va reglementa inclusiv zona de protectie sanitara creata; cimitirele

noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de **50,00** metri față de teritoriile (zonele) protejate⁷⁹.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freactice;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

c) SECȚIUNEA : II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,00** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **6,00** metri.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim **3,00** metri față de împrejmuire; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)⁸⁰. Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

⁷⁹Teritoriu protejat definit conform *Ordinului 536 din 1997*, art. 8 - -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

⁸⁰Conform *Ordinului 536 din 1997*, art. 153 -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor pentru cimitirele existente se admite în incinta parcelei, la limita parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru cimitirele noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/atic;
- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente si minim **10,00** metri la cimitirele noi;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vorfi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m si maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de **2.20** metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim **2,20** metri;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,50** și **10,0mp**. Teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **0,15mp** ADC / mp. teren

3.7.2 Gs - SALUBRITATE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
 - birouri autonome;
 - incinte tehnice cu clădiri platforme și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a deșeurilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea noilor activități de salubritate se va realiza cu respectarea zonelor de protecție prevăzute prin Ordinului 536 din 1997 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se vor respecta restricțiile cu privire la funcțiunile interzise prevăzute de legislația în vigoare⁸¹.

c) SECȚIUNEA : II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15,00 metri**;

pentru stația de transfer și incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

se admite amplasarea clădirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **5,00 metri**.

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

distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri**.

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

distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;

în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

⁸¹Capitolul IV- Restriții temporare și definitive din prezentul regulament

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă de P+1 (7,00 metri la cornișă/atic);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;

toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

procentul minim ocupat de spații verzi va fi de **20%** din suprafața incintei;

suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%**;

se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;

suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,50** metri (2,20 m în cazul incintelor amplasate în zonele IS1, IS2, IS4), vor fi dublate cu gard viu; gardurile laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțime maximă de **2,20** m; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca **4,00** m cu un al doilea gard transparent de **2,50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;

porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

c) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,6 mp ADC / mp. teren

3.7.3 Ga - GOSPODĂRII DE APĂ

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- puțuri de captare cu echiparea aferentă;
- captari din ape de suprafață
- împrejmuiri de protecție;
- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria de apă:
 - birouri;
 - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (statii de tratare, rezervoare inmagazinare, statii de pompare etc).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea noilor activități captare și gospodărire a apei se va realiza cu respectarea zonelor de protecție prevăzute prin Ordinului 536 din 1997 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;

se vor respecta restricțiile cu privire la funcțiunile interzise prevăzute de legislația în vigoare⁸².

b) SECȚIUNEA : II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15,00 metri**;

pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

se admite amplasarea clădirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe stradă respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **5,00 metri**.

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

distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;

se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

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

distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;

în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

⁸²Ibidem

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă de P+1 (7,00 metri la cornișă/atic).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală

tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,50 metri** și dublate cu gard viu sau opace; împrejmuirile spre limitele laterale pot fi opace, cu înălțime de maxim **2,00 metri**;

porțile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite staționarea vehiculelor înaintea de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

c) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1 mp ADC / mp. teren

3.7.4 Ge - STAȚII DE EPURARE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

a) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru stații de epurare:
 - birouri;
 - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea noilor stații de epurare se va realiza cu respectarea zonelor de protecție prevăzute prin Ordinului 536 din 1997 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației și prin studiul de impact asupra mediului

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se vor respecta restricțiile cu privire la funcțiunile interzise prevăzute de legislația în vigoare⁸³.

b) SECȚIUNEA : II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400** mp. și un front la stradă de minim **15,00** metri.

pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

se admite amplasarea clădirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri.

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

distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00** metri.

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

distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;

⁸³Ibidem

- pentru constructiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă de P+1 (7,00 metri la cornișă/atic).

ARTICOLUL 11 - ASPECTULEXTERIOR AL CLĂDIRILOR

volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;

toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

procentul minim ocupat de spații verzi va fi de **20%** din suprafața incintei;

suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%**;

se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;

suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

împrejmuirile vor fi opace, cu înălțimi de maxim **2,20 metri**; spre stradă sunt admise și împrejmuiri transparente cu soclu opac dublate de gard viu;

porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

c) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,6 mp ADC / mp. Teren

3.7.5. Gd – ALTE INCINTE DE GOSPODARIE COMUNALA

Include incinte cu destinatii diverse din gama dotarilor edilitare: baze aferente transportului public, centrale termice, statii electrice si posturi de transformare, statii de gaze, puncte aferente sistemelor de telecomunicații: centrale telefonice, turnuri de telefonie și date, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de retele

a) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- birouri;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru dotari edilitare diverse.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Insertia incintelor tehnice este permisa numai cu conditia asigurarii compatibilitatii functionale si de imagine urbana cu zona de insertie.
- Extinderea retelelor edilitare se va realiza exclusiv in subteran
- In zona arterelor de categoria a II-a se vor proiecta canale edilitare si se va realiza

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

pentru incintele situate în zone rezidențiale, centrale sau IS se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

se vor respecta restricțiile cu privire la funcțiunile interzise prevăzute de legislația în vigoare⁸⁴.

⁸⁴Ibidem

b) SECȚIUNEA : II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15,00 metri**;

pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

se admite amplasarea clădirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe stradă respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **5,00 metri**.

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

distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;

se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

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

distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;

în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă de P+1 (7,00 metri la cornișă/atic).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală

tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,50 metri** și dublate cu gard viu sau opace; împrejmuirile spre limitele laterale pot fi opace, cu înălțime de maxim **2,00 metri**;

porțile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

c) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1 mp ADC / mp. teren

3.8. S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:

- unități militare;
- unități ale jandarmeriei;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- fără precizări – conform reglementării specifice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se va ține cont de Ordinul 2012 din 7 mai 1996 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
- Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996⁸⁵ și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995⁸⁶.

⁸⁵Hotărârea Guvernului nr.62 din 1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;

⁸⁶Ordin nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 - pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- fără precizări – conform reglementării specifice, cu asigurarea protecției vecinătăților;
- în zonele propuse pentru schimbarea funcțiunii nu sunt admise decât lucrări pentru menținerea funcționalității.

b) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

fără precizări – conform reglementării specifice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

fără precizări – conform reglementării specifice.

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

fără precizări – conform reglementării specifice.

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

fără precizări – conform reglementării specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, accesibilă și pentru vehicule grele;

pentru penitenciare, accesul se va realiza în sistem ecluză, astfel încât să nuse poată realiza deschiderea ambelor porți în același timp⁸⁷

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

fără precizări – conform reglementării specifice.

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementari generale vezi 2.7.1. Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea

⁸⁷Conform Ordinului nr.1676 din 2010 pentru aprobarea *Regulamentului privind siguranța locurilor de deținere din subordinea Administrației Naționale a penitenciarelor*, Secț. a IV-a, art. 90, alin. (1)

unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă din UTR - urile adiacente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române, se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare⁸⁸ se aplică următoarele condiții :

pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;

pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;

Se va asigura, după caz, preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

minim 20% din suprafață;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

pentru peniențiere împrejmuirile exterioare vor fi opace, cu o înălțime de minim 4,00 m, din beton, iar cele interioare au o înălțime de minim 3,00 m, din beton, cărămidă sau sârmă

⁸⁸Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9

ghimpată⁸⁹. Pe împrejmuirea exterioară, l interval de maxim 25,00 m se instalează dispozitive de iluminat⁹⁰

pentru restul funcțiunilor din categoria destinației speciale, împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri, din care un soclu opac de 0,30 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,00 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

conform reglementării specifice dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

conform reglementării specifice dar nu mai mult de 2,0.

3.9 EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Fac parte urmatoarele subzone:

- **EXpd** – paduri
- **EXa** – zone destinate agriculturii, pisciculturii
- **Exe** -- Zone destinate industriei extractive (mine, cariere etc)
- **Exn** --Terenuri neproductive, neconstruibile
- **EXi** – zone destinate lucrarilor de infrastructura

3.9.1. EXpd – PADURI

a)GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- - sunt incluse toate padurile de pe raza municipiului Baia Mare, cu insemnat cu rol de ameliorare a climatului urban și de protecție;

⁸⁹Conform Ordinului nr.1676 din 2010 pentru aprobarea *Regulamentului privind siguranța locurilor de deținere din subordinea Administrației Naționale a penitenciarelor* , Secț. a II-a, art. 50.

⁹⁰Conform Ordinului nr.1676 din 2010 pentru aprobarea *Regulamentului privind siguranța locurilor de deținere din subordinea Administrației Naționale a penitenciarelor* , Secț. a II-a, art. 56.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

fara obiect

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit numai utilizari legate direct de protectia si ameliorarea fondului forestier

- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere care nu implica defrisari

Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Suprafata minima a unei parcele de proprietate forestiera este de 1 ha, potrivit Codului Silvic

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect.

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

- fara obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

parcelele vor avea acces direct din drumuri publice sau drumuri forestiere

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

fara obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

fara obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

fara obiect

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- nu se executa imprejmuiri in interiorul padurii; marcarea limitelor parcelelor se face cu semne de hotar stabilite prin norme tehnice specifice

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara obiect

3.9.2. EXa - ZONE DESTINATE AGRICULTURII, PISCICULTURII

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

▪ SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice
- pasuni, fanete
- livezi
- sere, solarii
- perdele de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orasului și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

- Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m; este permisă amplasarea unor sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole cu suprafata construită la sol de maximum 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse in

suprafata construita constructii si amenajari pentru productia agricola - sere, solarii, a caror amplasare nu este limitata.

- Autorizarea constructiilor de sedii de ferma si anexe necesare exploatarei agricole se poate face dupa cum urmeaza:

Direct in baza prezentului regulament in cazul sediilor firmelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente si posibilitate de bransare din reseaua electrica existenta, pentru incinte cu suprafata de maxim 500 mp.

Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzand zonarea teritoriului fermei, aprobate in conditiile legii pentru alte cazuri decat cele din alineatul precedent si cel de mai jos.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție fata de locuinte si alte functiuni protejate. Zonele de protecție vor fi inscise in planul urbanistic de zona care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.

- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultura nu exista restrictii legale, Se recomanda totusi comasarea parcelelor in trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m

Pentru amplasarea sediilor de ferma vezi art.2

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.

Alinierea constructiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

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

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe o latura si 3,00 m pe celalta,

- retragerea fața de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4.00 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei

se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

- se interzice realizarea unor mansarde false

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se admit soluții locale de asigurare a utilitatilor, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor

- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

pentru terenurile agricole nu este recomandata imprejmuirea; in mod exceptional este permisa amplasarea unor imprejmuiuri usoare, cu caracter provizoriu (sarma sau plasa de sarma pe stalpi de lemn sau metal)

pentru incinte construite gardurile spre drum vor fi transparente si vor avea înălțimea de maxim 1.50 m, cu soclu opac de 0,30 m si dublare cu gard viu iar gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima 2,00 m si vor fi opace

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,00 mp ADC /mp teren

Indicatorii de mai sus se aplica pentru sedii de ferma; pentru incinte de productie: POT max.50% si CUT max.7 mc/mp teren

3.9.3. EXi – ZONE DESTINATE LUCRARILOR DE INFRASTRUCTURA

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Include culoarul rezervat centurii ocolitoare, precum si culoarele altor lucrari de infrastructura.
- Potrivit legii, este interzisa autorizarea constructiilor pe traseul rezervat lucrarilor majore de infrastructura

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lucrarile de infrastructura majora stabilite in baza planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- fara obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de constructii decat cele aferente lucrarilor de infrstructura respective

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- fara obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect.

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

- fara obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrarilor de infrstructura respective

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fara obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

fara obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

fara obiect

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

fara obiect

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- fara obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara obiect

3.9.4. EXe – ZONE DESTINATE INDUSTRIEI EXTRACTIVE**a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- Zone destinata industriei extractive (mine, cariere ...)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Ămplasarea lucrarilor de exploatare a mineralelor utile se poate face numai in afara intravilanului municipiului si cu respectarea codului silvic si Regulamentului sitului de importanță comunitară ROSCI0003 – Arboretele de castan comestibil de la Baia Mare și al ariei naturale protejate de interes național Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare (cod 2.581.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform studii de specialitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform studii de specialitate

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile se pot amplasa numai in afara zonei de protectie a drumurilor si apelor si in conformitate cu studiile de specialitate.

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

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrarilor respective

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

fara obiect

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

in conformitate cu studiile de specialitate

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

in conformitate cu studiile de specialitate

3.9.5. EXn -TERENURI NEPRODUCTIVE, NECONSTRUIBILE

a)GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zone neutilizabile pentru productia agricola sau pentru impadurire. In general stancarii, mlastini.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

In general sunt amplasamente cu valoare peisagistica ce necesita a fi prezervate in stare naturala

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform studii de specialitate

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

in conformitate cu studiile de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

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

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Nu e cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu e cazul

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu e cazul

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Nu e cazul

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Nu e cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

IV. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE

4.1 MONUMENTE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ARII CONSTRUITE PROTEJATE, CLADIRI CU VALOARE ARHITECTURALA

Se constituie în zone de protecție pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice⁹¹ și monumente de for public urban pe după cum urmează:

- Zona de protecție a centrului istoric și a monumentelor istorice din zona centrală este cea delimitată potrivit Planului Urbanistic Zonal al rezervației "Centrul istoric al Municipiului Baia Mare" elaborat de S.C. 9 Opțiune S.R.L.
- Zona de protecție a monumentelor clasificate situate în afara zonei de studiu din PUZ-ul sus-amintit a fost stabilită pe limitele cadastrale ale parcelelor adiacente și situate vis-a-vis monumentelor clasificate cu excepția pozițiilor 1, 13, 68, 69, 70, 71 la care zona de protecție este situată pe limita parcelei care include monumentul.

Construirea în zona de protecție a monumentelor și siturilor se va face cu condiția obținerii avizului de la Ministerul Cultelor și Culturii, în cazul monumentelor, respectiv cu condiția descărcării de sarcină arheologică, în cazul siturilor arheologice.

Zona de protecție pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice este de **50m**.

Se instituie interdicție de reparcelare și schimbare a tramei stradale în zona parcelarului din zona centrului istoric, cu excepția cazurilor în care reparcelarea este reglementată printr-un PUZ avizat și de Ministerul Culturii.

Lista monumentelor și siturilor arheologice din municipiul Baia Mare⁹²:

Nr. Crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	MM-I-s-B-04364	Cetatea din Baia Mare, punct "Valea Borcutului"	municipiul BAIA MARE	"Dealul Cetății", la 500 m de stația de exploziv, în cartierul Valea Borcutului	sec. XI - XV

⁹¹ Conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare

⁹² conform Listei Monumentelor 2010.

Nr. Crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
2.	MM-II-a-A-04432	Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orașul medieval Rivulus Dominarum)	municipiul BAIA MARE	Zona delimitată: str. Olarilor, str. Horea, str. Pinte Viteazul, str. Mureșanu Andrei, str. Tineretului, str. Pietrosului, str. Rodnei și râul Săsar	sec. XV - XIX
3.	MM-II-a-A-04433	Ansamblul de arhitectură și tehnică populară "Dealul florilor", Secție a Muzeului Județean Maramureș	municipiul BAIA MARE	"Dealul Florilor"	sec. XVIII - XX
4.	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă	municipiul BAIA MARE	Str. 1 Mai 8	1748
5.	MM-II-m-B-04435	Abatorul vechi, azi Intreprinderea de produse zaharoase	municipiul BAIA MARE	Str. Băii 5	1889-1900
6.	MM-II-a-A-04436	Ansamblul "Turnul Ștefan"	municipiul BAIA MARE	Piața Cetății	sec. XIV
	MM-II-m-A-04436.01	Turnul Ștefan	municipiul BAIA MARE	Piața Cetății	1347
	MM-II-m-A-04436.02	Fundațiile bisericii gotice	municipiul BAIA MARE	Piața Cetății	1347
7.	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano catolică "Sfânta Treime. a fostei mănăstiri iezuite	municipiul BAIA MARE	Piața Cetății 1	1717-1719
8.	MM-II-m-B-04438	Casa Schönherr	municipiul BAIA MARE	Str. Cloșca 11	sec. XIX
9.	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă, azi locuință	municipiul BAIA MARE	Str. Crișan 3	1889-1900
10.	MM-II-m-B-04440	Casă	municipiul BAIA MARE	Str. Crișan 9	1889-1900
11.	MM-II-m-B-04441	Casă	municipiul BAIA MARE	Str. Crișan 13	1889-1900
12.	MM-II-m-B-04442	Restaurant - Casino	municipiul BAIA MARE	Str. Crișan 18	1834
13.	MM-II-m-B-04443	Rezervorul de apă al vechiului apeduct	municipiul BAIA MARE	Str. Firiza	1910

Nr. Crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
14.	MM-II-m-B-04444	Școala nr. 3	municipiul BAIA MARE	Str. Garibaldi 2	1908
15.	MM-II-m-B-04445	Capela cimiterială Rozalia	municipiul BAIA MARE	Str. Horea 6	1771
16.	MM-II-m-A-04431.02 (fost MMII-m-A-04476.02)	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muniții)- sistemul de foritfcații medievale ale orașului	municipiul BAIA MARE	Str. Izvoarelor 2	sec. XIV - XV
17.	MM-II-m-B-20248	Casă	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 1	sec. XVI - XVIII
18.	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 2	sec. XVI - XVIII
19.	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 3	sec. XVI - XVIII
20.	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 4	sec. XVI - XVIII
21.	MM-II-m-B-04450	Casa Degenfeld	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 5	sec. XVI - XVIII
22.	MM-II-a-A-04451	Claustrul mănăstirii Minoritilor, azi internat școlar	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 6	1734
23.	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost Sf. Ștefan	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 7	
24.	MM-II-m-B-04453	Casă	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 8	sec. XVI - XVIII
25.	MM-II-m-B-04454	Casa Teleky	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 9	sec. XVI - XVIII
26.	MM-II-m-B-04455	Casă	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 10	sec. XVI - XVIII
27.	MM-II-m-B-04456	Casa "Agricola.	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 11	sec. XVI - XVIII
28.	MM-II-m-B-04457	Casa Bay	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 12	sec. XVI - XVIII
29.	MM-II-m-B-04458	Casa Harácssek	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 13	sec. XVI - XVIII
30.	MM-II-m-B-04459	Casă	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 14	sec. XVI - XVIII
31.	MM-II-m-B-04460	Casa Lendvay	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 15	sec. XVI - XVIII
32.	MM-II-m-B-04461	Casa Husovski - Petrescu	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 16	sec. XVI - XVIII

Nr. Crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
33.	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 17	sec. XVI - XVIII
34.	MM-II-m-A-04463	Casa Iancu de Hunedoara	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 18	sf. sec. XV - sec. XVIII
35.	MM-II-m-A-04464	Casa Schreiber	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 19	sec. XVI - XVIII
36.	MM-II-m-A-04465	Casa Bay	municipiul BAIA MARE	Piața Libertății 20	sec. XVI - XVIII
37.	MM-II-m-B-04466	Casă	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile 1	sec. XVI - XVIII
38.	MM-II-m-B-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile 2	sec. XVIII
39.	MM-II-m-B-04468	Biserica Luterană	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile 18	1912
40.	MM-II-m-B-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catolice	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile 50	1905-1911
41.	MM-II-m-B-04470	Școala generală nr.2	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile 56	1907-1910
42.	MM-II-m-B-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile 59	1905-1911
43.	MM-II-m-B-04472	Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile 61	1891-1892
44.	MM-II-m-B-04473	Casa Teleky Sandor	municipiul BAIA MARE	Str. Minerilor 5	1883-1885
45.	MM-II-m-B-04474	Casa Revesz	municipiul BAIA MARE	Str. Minerilor 7	înc. sec XX
46.	MM-II-m-B-04475	Casă	municipiul BAIA MARE	Str. Minerilor 11	sec. XX
47.	MM-II-a-A-04431	Sistemul de fortificații al orașului medieval Baia Mare	municipiul BAIA MARE	Str. Monetăriei Str. Izvoarelor 2, Str. Podul Viilor 19	sec. XV
48.	MM-II-m-A-04431.01 (fost MMII-m-A-04476.01)	Zidul de apărare al cetății Baia Mare (fragment)+sistemul de foriticații medievale ale orașului	municipiul BAIA MARE	Str. Monetăriei	sec. XV
49.	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Județean de Istorie	municipiul BAIA MARE	Str. Monetăriei 1-3	1734-1739

Nr. Crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
50.	MM-II-m-B-04478	Casă	municipiul BAIA MARE	Str. Paris 11	1926
51.	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton"	municipiul BAIA MARE	Piața Păcii 16	1402, cu transf. ulterioare
52.	MM-II-m-B-04480	Casă	municipiul BAIA MARE	Str. Petöfi Sándor 6	1920
53.	MM-II-m-B-04481	Casă, azi Palatul copiilor	municipiul BAIA MARE	Str. Petöfi Sándor 8	1938
54.	MM-II-m-B-04482	Casă	municipiul BAIA MARE	Str. Petöfi Sándor 10	1930
55.	MM-II-m-B-04483	Casa Pașca	municipiul BAIA MARE	Str. Plaiului 38	1938-1939
56.	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiul BAIA MARE	Str. Podul Viilor 10	1792
57.	MM-II-m-A-04431.03 (fost MMII-m-A-04476.03)	Zidul de apărare al cetății Baia Mare (fragment)- sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiul BAIA MARE	Str. Podul Viilor 19	sec. XV
58.	MM-II-m-B-04485	Școala confesională, azi Școala ajutătoare nr.1	municipiul BAIA MARE	Str. Podul Viilor 19	1860
59.	MM-II-m-B-04486	Sinagogă	municipiul BAIA MARE	Str. Someșului 3	1885
60.	MM-II-m-A-04487	Magazinul "Central"	municipiul BAIA MARE	Str. Șincai Gheorghe 2	înc. sec. XX
61.	MM-II-m-B-04488	Colegiul Național "Gh.Șincai"	municipiul BAIA MARE	Str. Șincai Gheorghe 25	1903-1906
62.	MM-II-m-B-04489	Casa Gall	municipiul BAIA MARE	Str. Teatrului 2	1920-1930
63.	MM-II-m-B-04490	Casă	municipiul BAIA MARE	Str. Turnului 2	sec. XIX
64.	MM-II-m-B-04491	Casa Pocol, azi Casa de copii	municipiul BAIA MARE	Str. Valea Borcutului 19	1903
65.	MM-II-m-B-04492	Biserica "Sf. Dumitru"	municipiul BAIA MARE	Str. Valea Borcutului 156	1907
66.	MM-II-a-A-04494	Colonia pictorilor	municipiul BAIA MARE	Str. Victoriei 21	1910-1912

Nr. Crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
67.	MM-II-m-B-04576	Biserica "Sf. Arhangheli Mihail și Gavril"	localitate componentă FIRIZA; municipiul BAIA MARE	Str. Firiza 99	1824
68.	MM-III-m-B-04804	Monumentul actorului Marton Lendvay	municipiul BAIA MARE	Parcul municipal	
69.	MM-III-m-B-04805	Statuia Minerului	municipiul BAIA MARE	Piața Revoluției	1958
70.	MM-III-m-A-04806	Grup statuar "Sfatul bătrânilor"	municipiul BAIA MARE	Str. Șincai Gheorghe În fața Prefecturii	1970
71.	MM-IV-m-B-04820	Poartă de lemn	municipiul BAIA MARE	Muzeul Județean Maramureș	

Fig. 23 Lista monumentelor istorice clasificate din municipiul Baia Mare conf.LMI2010

În afara monumentelor clasificate și zonelor lor de protecție **se propune protejarea ca monumente de arhitectură** a următoarelor clădiri edificat în anii 1970:

- Palatul administrativ (prefectura) – str.Gh.Sincai nr.46 – 1969-1970 – autor arh.Mircea Alifanti
- Casa de cultură 1971 – b-dul Independenței nr.4 – autor arh.N.Porumbescu
- Spitalul Județean – str.George Cosbuc nr.31 – 1967-1972 - autor arh.Mihai Enescu

Aceste construcții se propun a fi incluse în lista monumentelor istorice. Până la efectuarea procedurii de clasare intervențiile în incinta acestor construcții și în zona adiacentă (spațiu public sau incinte) se va face în baza unei documentații de urbanism tip PUZ elaborată în concordanță cu conținutul-cadru de PUZCP.

4.2 ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (**spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee** etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum **50 m** față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate⁹³.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum **15 m** de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității⁹⁴.

⁹³Conform Ordinului 536/23.06.1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

⁹⁴Ibidem

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate⁹⁵, se asigură zone de protecție sanitară. Astfel, în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

Ferme de cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 de capete	200 m
Ferme și îngrășătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 de capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale	1 000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000 de capete	500 m
Ferme de porci între 2.000-10.000 de capete	1 000 m
Complex de porci cu peste 10.000 de capete	1 500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 de capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m

⁹⁵Conform Ordinul 536/23.06.1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației prin teritorii protejate, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orașenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m.

În interiorul zonelor de protecție sanitare dimensionate se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

4.3 ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

4.3.1. Protecție la riscul alunecărilor de teren

În municipiul Baia Mare se manifestă destul de pregnant riscul alunecărilor de teren în zonele cu pante accentuate – așa-zisa zonă a **glacisului**. Zonele cu potențial de risc la alunecare sunt stabilite în Studiul de fundamentare privind zonele de risc, proiect nr. 2636/2010 elaborat de S.C. Geoproiect S.R.L. Baia Mare.

4.3.1.1. *Continutul studiului geotehnic în zone cu potențial de risc*

Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2011 și vor avea următorul conținut minim:

- stratificația terenului pe amplasament,
- adâncime de fundare
- calculul terenului de fundare
- coeficienți geotehnici ai terenului de fundare
- pânza de apă freatică
- *efectul construcției asupra stabilității generale*
- condițiile de efectuare a săpăturilor.
- categoria geotehnică conform normativ NP074-2011, tabel A.1.3., respectiv 1, 2 sau 3 și în funcție de punctajul total atribuit amplasamentului
- *se va încadra în tipul de risc geotehnic conform tabel A.1.4., respectiv : redus, moderat sau major.*

4.3.1.2. *Măsuri generale de protecție în zonele expuse riscului de alunecare*

Construirea în zona glacisului este condiționată de realizarea de studii geotehnice aprofundate pentru determinarea stabilității versanților (studiu pentru zone, nu numai pentru amplasamente individuale) și de punerea în aplicare a măsurilor de stabilizare.

În zonele glacisului catalogata ca având risc mare de producere a alunecărilor se instituie **interdicție permanentă de construire**, fiind permise numai măsuri de stabilizare precum: plantare de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de

evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini și realizarea de sisteme de colectare și dirijare a precipitațiilor.

În zonele de versanti stabili dar cu risc potential mediu de producere a alunecărilor construirea este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal care să aibă la bază studii geotehnice detaliate, expertize, studii de stabilitate a amplasamentului și a versantului, PUZ-ul va stabili printre altele traseele pentru trama stradală, amplasarea rețelelor edilitare, sistematizarea terenului, cu respectarea recomandărilor generale din Studiul sus - menționat:

- Este restricționată tăierea copacilor cu rol în stabilizarea solului.
- Este restricționată execuția de șanțuri în versant și la baza pantei
- Vor fi prevăzute:
- Taluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații.
- Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă.
- Amenajarea pârâielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților.
- „Umplerea” ravenelor existente pe taluz.
- Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albie amenajate.
- Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.
- Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului.
- Soluțiile constructive pentru fundații vor fi complexe cu rol de consolidare
- Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel.
- În terenul de fundare se vor amenaja suprafețe retaluzate și înierbate pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații.
- În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în văi naturale.
- Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupat repede.
- Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.
- Înălțimea maximă la streășină/cornișă nu va depăși 6,0 metri față de cota terenului natural
- Suprafața construită a clădirilor nu va depăși 200 mp, cu lungimea maximă a unei laturi de 15 metri
- Distanța minimă recomandată între construcții va fi de 20,00 m (poate fi redusă prin studiul geotehnic aprofundat și prin PUZ).
- Se recomandă amplasarea de construcții din materiale usoare.

Pentru **zona glacisului cu potential de alunecare scazut cu versanti stabili:**

În cazul inserțiilor în vecinătatea locuințelor construite anterior, dacă prin studiul geotehnic aprofundat (având minim conținutul expus mai sus) se constată că amplasamentul are potențial scăzut de alunecare, este posibilă autorizarea directă cu respectarea condițiilor de mai jos:

- Amplasamentul este încadrat în subzona funcțională Ljn.
- Construirea va fi posibilă numai în zone cu infrastructură existentă – în primul rând drumuri și sisteme de evacuare a apelor pluviale.
- Este obligatorie executarea studiilor geotehnice *pentru fiecare obiectiv construit* pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare.
- Pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare.
- După caz, se vor executa drenuri de suprafață sau subterane în versant.
- La amplasarea construcțiilor, împrejurimilor sau la sistematizarea terenului se vor aplica prevederile art.604 din Noul cod civil.

4.3.2. Protecție la inundații

Pentru orașul Baia Mare, din punct de vedere a inundabilității, cele mai mari probleme le ridică albia râului Craica pe întreg cursul și a văii Usturoi în sectorul inferior.

Pentru zonele de risc expuse la inundații conform hărții, pentru debitele maxime cu asigurare de 1% se impune interdicția de amplasare a construcțiilor definitive, conform H.G. 447/2003, art. 12.a. Restricția funcționează până la proiectarea și executarea măsurilor de apărare la inundații necesare.

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile cu risc mai mare de 1%.

Amplasarea altor construcții de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguiri etc.)

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

4.3.3. Protecție la riscul cutremurelor de pământ

Din punct de vedere seismic municipiul Baia Mare se încadrează în macrozona de intensitate seismică „7” (conform SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României”). Coeficientul de risc seismic (Kf) – Este redus, intensitatea seismică pe scara MSK (pe harta oficială) fiind de 7 grade.

Conform P 100/1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control conform cărora hazardul seismic descris de

valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător Stării Limită Ultime, are valoarea $a_g=0,12$ g, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului este $T_c=0.7$ sec.

Aceste valori vor fi luate în calcul la proiectarea construcțiilor de orice tip.

4.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL SI PROTECTIA PEISAJULUI VALOROS

4.4.1. Protectia elementelor naturale si a ariilor protejate

Se constituie în zone de protecție pentru elemente de relief, de vegetație și habitate ale păsărilor și animalelor instituite în suprafețe cuprinse între limita fizică a elementului sau a suprafeței de desfășurare până la distanța prescrisă de legile în vigoare și a studiilor de specialitate.

În lipsa studiilor de specialitate se instituie următoarele zone de protecție în baza prezentului regulament:

Protectia apelor

- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru exploatare și pentru lucrări de gospodărire a apelor – potrivit Legii Apelor și cu avizul Apelor Romane
- Protecția apelor de suprafață pentru accesul populației la malul apelor – potrivit Legii Apelor și cu avizul Apelor Romane.
- **Pentru realizarea coridorului verde al Sasarului**, suplimentar față de prevederile alineatului anterior, până la elaborarea studiilor și proiectelor de specialitate (vezi și punctul **Error! Reference source not found.**) se instituie o zonă de interdicție temporară NON AEDIFICANDI pe o lățime de minim 15,0 m de la buza taluzului actual. Acolo unde între buza taluzului și limitele de proprietate este o distanță mai mare de 15,0 m interdicția se extinde pe toată suprafața. Interdicția funcționează până la elaborarea studiilor și proiectelor de amenajare a albiei și malurilor Sasarului. Sunt exceptate de la această interdicție incintele pentru care anterior prezentei documentații s-a aprobat o documentație de urbanism tip PUZ cu reglementări diferite.

Protectia padurii, a rezervatiilor naturale si a arborilor protejati

Zona de protecție (interdicție de construire) a **padurilor** este de minim **15 m** de la liziera pădurii.

Intravilanul propus nu se extinde pe suprafețele împădurite noi. Parcelele de pădure și cele cuprinse în arboretul de castani (zonă protejată) introduse anterior în intravilan și pe care s-au executat construcții au fost menținute în intravilan dar limitele parcelor au fost corectate potrivit cerințelor Oficiului de Cadastru.

Orice lucrari in **interiorul zonelor protejate** (acolo unde acestea sunt permise) se executa numai in concordanta cu *planul de management al zonei protejate* si cu acordul custodelui zonei protejate potrivit legii.

Asupra drumurilor forestiere nu se intervine prin propuneri de modernizare a profilului, păstrându-se caracterul de întreținere forestieră.

Lucrarile ce se executa la limita zonelor naturale protejate vor avea acordul custodelui ariei protejate adiacente.

Vor fi protejate conform legii spatiile verzi incluse in Registrul Spatiilor verzi, potrivit legii.

Vor fi protejati arborii valorosi, potrivit legii. In zona municipiului Baia Mare sunt inventariati aproximativ 100 de **arbori ocrotiti** (categoria III IUCN), cei mai multi se găsesc în Parcul Municipal, în Parcul Cetății – Turnul lui Stefan si în grădina Colonia Pictorilor, principalele specii inventariate fiind stejar, pin, platan, salcâm.⁹⁶

Mai jos sunt prezentate principalele localizari ale arborilor ocrotiti, potrivit Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului pentru Aglomerarea Baia Mare elaborat de Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș.⁹⁷



Fig. 24 Localizari principale ale arborilor ocrotiti din municipiul Baia Mare

Lista completa a arborilor ocrotiti din municipiul Baia Mare, potrivit Studiului de Peisaj este prezentata in figura de mai jos.

⁹⁶ Potrivit HCJ Maramures nr.37/1994

⁹⁷ Extras din Studiul de Peisaj preliminar Planului Urbanistic General

nr	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr.ex	Virsta aprox.	Administrator
1.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	Str. Crisului nr.2	1	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
2.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	Str. 1 Mai, nr. 5	1	250	ROMSILVA Procuratura Baia Mare
3.	Quercus robur, stejar (tufan)	Baia Mare	Parc Casa pictorilor	2	350	ROMSILVA CL Baia Mare
4.	Castanea sativa (castan comestibil)	Baia Mare	Dealul Florilor	1	450	ROMSILVA CL Baia Mare
5.	Castanea sativa (castan comestibil)	Baia Mare	Parc	grup	300	ROMSILVA CL Baia Mare
6.	Pinus nigra(pin negru)	Baia Mare	Parc	1	200	ROMSILVA CL Baia Mare
7.	Tilia tomentosa argentea (tei alb- argintiu)	Baia Mare	parc	3	200	ROMSILVA CL Baia Mare
8.	Tilia tomentosa argentea (tei alb- argintiu)	Baia Mare	Muzeul judetean	2	250	ROMSILVA Muzeul judetean
9.	Tilia tomentosa argentea (tei alb- argintiu)	Baia Mare	Lic. Gh.Sincai	2	150	ROMSILVA Lic. Gh. Sincai
10.	Thuja orientalistuia (arborele vietii)	Baia Mare	Parc	1	200	ROMSILVA CL Somcuta
11.	Fagus silvatica (fag)	Baia Mare	Parc	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare
12.	Aesculus hyppocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	Parc	grup	250	ROMSILVA CL Baia Mare
13.	Castan sativa (castan comestibil)	Baia Mare	Parc	grup	300	ROMSILVA CL Baia Mare
14.	Sorbus torminalis (sorb)	Baia Mare	Parc	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare
15.	Gledistia triachantos-gladita, roscov salbatic	Baia Mare	Parc	grup	200	ROMSILVA CL Baia Mare
16.	Populus alba (plopul alb)	Baia Mare	Parc	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare
17.	Liliodendron tulupifera (liliodendron)	Baia Mare	Parc	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare
18.	Robinia pseudacacia (salcam)	Baia Mare	Parc	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare

nr	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr.ex	Virsta aprox.	Administrator
19.	Carpinus betulus (carpen)	Baia Mare	Parc	grup	180	ROMSILVA CL Baia Mare
20.	Pinus excel (sapin de Himalaia)	Baia Mare	Parc	grup	200	ROMSILVA CL Baia Mare
21.	Pinus sylvestris (pin)	Baia Mare	Parc	grup	200	ROMSILVA CL Baia Mare
22.	Pseudotsuga menziesii (duglas verde)	Baia Mare	Parc	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare
23.	Abies alba (brad alb)	Baia Mare	Parc	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare
24.	Chamaecyparis lawsoniana (chiparos de California)	Baia Mare	Parc	grup	200	ROMSILVA CL Baia Mare
25.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA CL Baia Mare
26.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Muzeul judetean	grup	200	ROMSILVA CL Baia Mare
27.	Aesculus hyppocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA CL Baia Mare
28.	Juglans nigra (nuc negru, nuc american)	Baia Mare	Lic. Gh. Sincai Casa Pictorilor	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare
29.	Fraxinus excelsior (frasin comun)	Baia Mare	Parc Casa Pictorilor	grup	150	ROMSILVA CL Baia Mare

Fig. 25 Lista arborilor ocrotiti pe raza municipiului Baia Mare potrivit studiului de peisaj

Protecția văilor cu rol de colectare a precipitațiilor precum și a lucrărilor de drenaj

Profilul vailor cu rol de colectare a precipitațiilor si profilul canalelor de dirijare a acestor vai se va putea modifica in numai in urma unor proiecte de specialitate. Este interzisa ingustarea sectiunilor de scurgere sau bararea prin orice metode a santurilor colectoare. In zonele in care s-au inregistrat inundatii se vor executa lucrari de redimensionare a sectiunilor si refacere a traversarilor/podetelor ce ingusteaza sectiunea.

Protecția lucrărilor de stabilizare a versanților: prin proiectele de stabilizare a versantilor este obligatorie si instituirea de masuri de protectie a acestor lucrari, masuri ce urmeaza a fi aplicate de proprietarul terenului si Primarie.

4.4.2. Protectia si perceptia peisajului natural si construit

Autorizarea insertiei cladirilor pe culoarele perspective evidentiata in baza studiului de peisaj aferent PUG-ului se va face dupa cum urmeaza:

- Insertia cladirilor de-a lungul strazilor paralele cu culoarele perspective catre peisajul natural si catre centrul istoric se face fara studii speciale daca respecta regimul de aliniere al cladirilor adiacente si inaltimea la cornisa/streasina a cladirilor adiacente.
- In celelalte cazuri autorizarea se poate face pe baza unei documentatii care va include **studiu de perceptie** (cu documentar fotografic al perceptiei pe fondul peisajului natural si construit, parcurs, perspective, modelari 3D, animatii etc) care sa stabileasca influenta insertiei asupra perceperii peisajului urban sau natural

Interventiile in zonele care au constituit subiecte ale Scolii de Pictura Baia Mare

Interventiile in zone care au constituit subiecte ale Scolii de Pictura Baia mare se vor caracteriza prin **prudenta**.

Acestea se vor autoriza in baza unor **studii de oportunitate** a insertiei in contextul rapelului la imaginea consacrata cu potentialul de valorificare ca memorie a locului si reper turistic.

Protectia zonei inalte a municipiului

- Prin PUZ-urile elaborate in zona glacis-ului se vor stabili exact punctele de belvedere/vedere panoramica (marcate orientativ pe plansa de UTR) si masurile de prezervare a imaginilor (zone de interdictie de construire, zone non altius tollendi, reglementarea de spatii verzi publice, amplasarea de foisoare etc)
- Insertia cladirilor in zona inalta a municipiului (glacis) se va caracteriza prin **discretie**: volume simple si reduse, acoperisuri simple, raportul construit/liber net in favoarea elementului natural (procent de ocupare al terenului maxim 20% si grad de mineralizare de maxim 30%), culori pale la pereti, invelitori putin vizibile pe fundalul vegetatiei, utilizarea lemnului, imprejmuiiri usoare si transparente, de regula din lemn, obligativitatea plantarii de vegetatie inalta cu rol de stabilizare si protectie; reglementarile se vor detalia in PUZ-urilor ce se vor elabora in aceste zone (vezi punctul **Error! Reference source not found.**)

4.5 ZONE EXPUSE RISCURILOR ANTROPICE

4.5.1. Protecție la riscuri antropice: riscul minier

Factorii de risc minier identificați prin Studiul de fundamentare privind zonele de risc, proiect nr. 2636/2010 elaborat de S.C. Geoproiect S.R.L. Baia Mare sunt următorii:

- Goluri subterane care ajung la suprafață;
- Zone de prăbușire datorate golurilor subterane;
- Acumulări necontrolate de ape subterane, cu posibile viituri în cazul unor precipitații abundente;
- Ape de mină corozive;
- Halde de steril cu posibile desprinderi și alunecări datorate taluzului accentuat sau înfundării subtraversărilor existente;
- Halde de concentrate miniere corozive;
- Instalații miniere (uzine, conducte de hidrotransport a unor substanțe toxice) periculoase în caz de defecțiuni tehnice.

Măsuri:

- Monitorizarea postînchidere a tuturor perimetrelor miniere.
- Întocmirea hărților de risc în toate perimetrele miniere, printr-o abordare globală a zonei (indiferent de executantul lucrărilor, IPEG, REMIN sau alți operatori minieri).
- Închiderea tuturor lucrărilor miniere care au legătură cu suprafața (galerii, suitori, puțuri de extracție și de aeraj, pâlnii de surpare pe linii de abataj), prin găsirea unor soluții tehnice pentru a preveni deteriorarea, distrugerea digurilor și furtul materialelor.
- Executarea lucrărilor de stabilizare, protecția apelor și de ecologizare a tuturor haldelor de steril de mină din toate perimetrele miniere.
- Împrejmuirea suitoarelor, pâlniilor de surpare, denivelărilor de la suprafață, cu scopul prevenirii accesului sau căderilor în aceste zone deosebit de periculoase a persoanelor sau animalelor aflate în apropierea acestor lucrări.
- Cartarea și marcarea pe hărți topografice sau turistice, întocmirea hărților de risc pentru toate lucrările miniere în legătură cu suprafața sau din apropierea suprafeței (galerii, suitori, puțuri) precum și a pâlniilor de surpare sau denivelărilor de la suprafața perimetrului minier, halde de steril de mină, incinte miniere, stații de aeraj principal, stații de compresoare, ateliere, utilități, drumuri de acces etc.
- Interzicerea construirii în zonele marcate în Studiul de fundamentare privind zonele de risc, proiect nr. 2636/2010 elaborat de S.C. Geoproiect S.R.L. Baia Mare ca zone cu potențial de risc minier precum și în vecinătatea galeriilor și altor lucrări din perimetrele miniere până la executarea lucrărilor de stabilizare și de protecția mediului în baza unor studii de specialitate.

4.5.2. Protecție la riscuri antropice: riscul tehnologic

Obiectivele economice existente pe teritoriul municipiului Baia Mare, care prezintă risc tehnologic sunt:

a. "Obiective Seveso":

- SC Romaltyn Mining SRL (neafiat în funcțiune în perioada elaborării PUG și fără autorizație de mediu pentru funcționare)
- SC Aramis Invest SRL

- SC Remin SA – depozitul de explozibil
- b. SC Vital SA – uzina de apa

Aceste incinte sunt situate in intravilanul existent al municipiului. In zonele stabilite prin studiile de risc ca fiind "cu mortalitate ridicata" si "zona periculoasa" sunt amplasate sau sunt prevazute a fi amplasate artere de circulatie majora, zone rezidentiale cu densitate mai mare de cea prevazuta in HGR 804/2007, zone de sport-agrement, obiective de interes public etc.

Din analiza situatiei actuale si a perspectivelor de dezvoltare a municipiului a rezultat ca este imposibila pastrarea unei „distanțe adecvate”.

Pentru reducerea efectelor unui posibil accident major asupra populatiei se prevad urmatoarele:

1. Prin prezentul regulament se interzice amplasarea de noi unitati economice cu risc tehnologic pe raza municipiului Baia Mare

2. Potrivit Hotararii nr. 120/2013 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, prin care s-a stabilit regimul economic al unitatii teritoriale de referinta cuprinsa intre Bulevardul independentei, Bulevardul Decebal si strada Victoriei, nu va mai putea fi reluata activitatea SC Romaltyn Mining SRL.

3. Intr-un termen maxim stabilit de Consiliul local al municipiului Baia Mare cu acordul investitorului SC Aramis invest SRL operatorul economic va lua masurile necesare reducerii riscului tehnologic si zonelor de risc ce greveaza atat infrastructura majora a municipiului (caile ferate din zona garii Baia Mare si trama stradala din zona industrială) astfel incat sa se reduca restrictiile in vecinatate.

4. Intr-un termen maxim stabilit de Consiliul local al municipiului Baia Mare SC Vital SA va lua masurile necesare reducerii riscului tehnologic prezentat de statia de tratare a apei prin reducerea si/sau relocarea rezervoarelor de clor sau/si modificarea procesului tehnologic. Decizia va fi luata de comun acord de catre Consiliul Local si de conducerea operatorului economic.

5. Pana la punerea in aplicare a masurilor prevazute la punctele 2 si 3 se instituie interdictie temporara de construire pentru constructii noi in zonele „cu mortalitate ridicata” si respectiv „periculoasa” pentru functiunile contraindicate in HGR 804/2007 (cladiri si zone de utilitate publica, zone de recreere si alte categorii de functiuni care favorizeaza aglomerarile de oameni).

6. Pana la punerea in aplicare a masurilor prevazute la punctele 2 si 3 se instituie o restrictionare temporara a **CUT_{max}** in zonele de locuit dupa cum urmeaza:

-Pentru *zonele cu mortalitate ridicata*: **CUT_{max}** = 0,5 mpADC /mp teren, daca CUT max prevazut pentru zona functionala respectiva nu prevede mai putin.

-Pentru *zonele periculoase* **CUT_{max}** = 1,5 mpADC /mp teren daca CUT max prevazut pentru zona functionala respectiva nu prevede mai putin

In toate cazurile, in interiorul zonelor de risc determinate in conditiile HGR 804/2007, autorizarea este permisa in baza avizului Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta al judetului Maramures.

4.5.3. Protecție la riscuri antropice: situri contaminate

Siturile potențial contaminate de pe raza municipiului Baia mare sunt enumerate la capitolul 2.1.9..

Măsuri de protecție în zona siturilor potențial contaminate:

- Stabilirea unei interdicții de construire pe terenurile contaminate până la realizarea decontaminării pentru orice tipuri de construcții și amenajări cu excepția împrejuririlor de protecție. Până la întocmirea studiului de specialitate descris mai jos interdicția de construire se stabilește provizoriu de către autoritatea locală pe perimetrul istoric al sitului brownfield în baza planurilor vechi ale incintelor industriale respective; după întocmirea studiului de specialitate zona de interdicție de construire se mută pe perimetrul exact identificat; *în lipsa aplicării măsurilor de ecologizare a sitului contaminat interdicția de construire are caracter permanent.*
- Întocmirea de studii de specialitate care să delimiteze aria contaminată (având în vedere că siturile respective sunt în prezent identificate prin coordonatele unui singur punct topografic), și să identifice toți contaminanții;
- Propunerea prin studiu de specialitate a măsurilor de eliminare a contaminanților identificați până la nivele care nu prezintă pericol pentru sănătatea umană în baza analizei cost/beneficii; propunerea de ecologizare trebuie să aibă în vedere utilizarea ulterioară a terenului în scopurile prevăzute în prezentul regulament pentru imobilul respectiv
- Remedierea sitului contaminat prin eliminarea contaminanților potrivit alinatatului anterior
- Ridicarea interdicției de construire în vederea autorizării executării de lucrări potrivit reglementărilor prezentului regulament de urbanism.

4.6 REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Rețele edilitare majore pentru teritoriul național și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentări cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibră optică, canale de desecare.

Lucrări hidrotehnice pentru apărarea teritoriului împotriva inundațiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apă.

Rețele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentări cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, telefonice etc.

Echipamente necesare rețelelor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stăvilare, baraje, echipamente pentru fibră optică, etc.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

Alimentare cu apă

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul **forajelor** care exploatează acvifere de adâncime sub presiune, se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de **10 m**.

Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- **100 m**, pe direcția amonte de priză;
- **25 m, pe direcția aval** de ultimele lucrări componente ale prizei;
- **25 m lateral**, de o parte și de alta a prizei.

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- **stații de pompare, 10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **instalații de tratare, 20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- **rezervoare îngropate, 20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **aducțiuni, 10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;

- alte conducte din rețelele de distribuție, **3 m**.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum **0,40 m** pe verticală.

Alimentare cu energie electrică

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20m** la limita zonei de protecție.

Pentru a se putea construi față de postul de transformare este necesar să se respecte distanța minimă de **20m**.

Pentru LEA MT – zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei – **24m**.

Distanța minimă de siguranță a LEA 20kV față de construcții este **3m** între conductorul extrem la deviație maximă, al LEA 20kV și cea mai apropiată parte a construcției fără să constituie traversare.

LEA 20kV se construiesc la marginea drumurilor, în culoare amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora.

Pentru LEA J.T. – zona de protecție și de siguranță se delimitează la **0,1 m** în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA j.t. și orice parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de **1m**.

Se interzice amplasarea instalațiilor ce generează în jurul lor zonă explozivă, la o distanță mai mică de 1,5 ori H deasupra solului a celui mai înalt stâlp față de limita zonei explozive.

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie/joasă tensiune zona de protecție coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de **0,8m**.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valoarea de **24m** pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV.

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

4.7 REȚEAUA DE MONITORIZARE A CALITATII AERULUI

În temeiul prevederilor legale în domeniul protecției aerului⁹⁸ se instituie următoarele măsuri:

- Pentru a asigura reprezentativitatea datelor de calitate a aerului, pentru fiecare punct fix de măsurare se stabilește, prin studii specifice de evaluare a calității aerului înconjurător, la microscară, o zonă de protecție.
- Zona de protecție trebuie evidențiată în documentatiile de urbanism.

⁹⁸ Conform Legii calitatii aerului inconjurator nr.104/2011

- În interiorul zonei de protecție se amplasează panouri de avertizare pe care se marchează semnificația și limitele zonei.
- În zona de protecție *este interzisă executarea oricăror lucrări sau desfășurarea oricăror activități care ar putea influența reprezentativitatea datelor de calitate a aerului înconjurător, fără informarea prealabilă a autorităților publice teritoriale pentru protecția mediului.* Informarea este însoțită de documente care demonstrează prin metode sau tehnici specifice de evaluare a calității aerului înconjurător modul în care este afectată calitatea aerului înconjurător. În cazul lucrărilor ce necesită autorizatie de construcție informarea și răspunsul autorității de mediu autorității de mediu face parte din procedura de mediu și emiterea actelor de reglementare se face luându-se în considerare prevederile referitoare la zona de protecție a stațiilor de monitorizare.

Zonele de protecție a stațiilor de monitorizare a calității aerului instituite prin prezentul regulament au caracter provizoriu, până elaborarea de către autoritatea de protecție a mediului a studiilor specifice de evaluare la microscara și stabilirea zonelor de protecție în baza acestora⁹⁹:

- **Statie de tip trafic –MM1** – B-dul Bucuresti nr.28:
 - evaluează influența traficului asupra calității aerului;
 - raza ariei de reprezentativitate este de 10-100m;
 - **Zona de protecție** provizorie a stației se considera un dreptunghi desfasurat de-a lungul strazii pe o lungime de cate 50 m fata de amplasamentul stației și perpendicular strada cate 10 m fata de amplasamentul stației (dreptunghi de **100mx20m**);
- **Statie de tip fond urban – MM2** – B-dul Unirii nr.9-11 (parcul Mara)
 - evaluează influența "asezarilor urmane" asupra calității aerului;
 - raza ariei de reprezentativitate este de 1-5 km;
 - **Zona de protecție** provizorie a stației se considera un cerc cu centrul în centrul stației și raza de **200 m**;
- **Statii de tip industrial – MM4**-Nod presiune SGA (str.Colonia Topitorilor) **și MM5** Sc.Gen.nr.9 (Str.Lunci nr.22)
 - evaluează influența activitatilor industriale asupra calității aerului;
 - raza ariei de reprezentativitate este de 10-100m;
 - **Zona de protecție** provizorie a stației se considera un cerc cu centrul în centrul stației și raza de **100 m**;
- **Statie de tip fond urban – MM3** – Sc.Gen.nr.9 (str.Firiza nr.65)
 - evaluează influența "asezarilor urmane" asupra calității aerului;
 - raza ariei de reprezentativitate este de 1-5 km;
 - **Zona de protecție** provizorie a stației se considera un cerc cu centrul în centrul stației și raza de **200 m**;

⁹⁹ Conform art.10 alin r și art.42 din *Legea calitatii aerului inconjurator nr.104/2011*

4.8 ZONE DE PROTECȚIE ALE CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Se constituie în zone de protecție, protecție severă și de siguranță toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea și exploatarea următoarelor rețele de utilități publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulații rutiere – drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene;
- Circulații feroviare - linii ferate publice;

Căi de comunicație rutieră

În **zonele de siguranță** ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – **22,00m** din ax,
- Pentru DJ – **20,00m** din ax,
- Pentru DC – **18,00m** din ax.

Căi de comunicație feroviară

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 publice¹⁰⁰.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de **20 m** fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

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 acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza

¹⁰⁰Conform *Ordonanței de Urgență nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, Cap. IV, art. 29

normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.

4.9 ZONE DE PROTECTIE PENTRU OBIECTIVELE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor obținute de la **MAI, SRI, MAPN** sau a altor instituții competente, precum și conform **Ordinului 34/N din 1995** pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

4.10 ZONE IN CARE ESTE NECESARA DETALIEREA REGLEMENTARILOR PRIN PUZ

Categorii de zone in care este necesara detaliera reglementarilor prevazute in prezentul PUG:

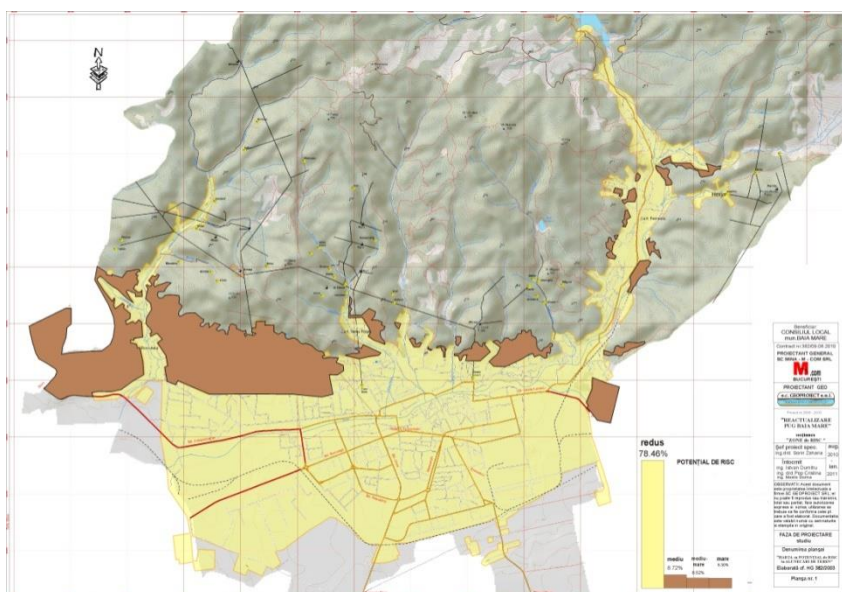
4.10.1. Zone in care este obligatorie elaborarea de PUZ-uri potrivit Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii¹⁰¹.

În baza acestor prevederi s-a stabilit ca este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru:

- Zona centrala a municipiului Cn
- Zonele industriale ca zone de parcuri de activitati, zone de restructurare a activitatii si ecologizare
- Zonele comerciale destinate comerțului cu raza mare de servire si dezvoltarii logistice
- Zonele de dezvoltare din nordul municipiului, definite potrivit studiului de specialitate ca avand potential mediu si ridicat de risc la alunecari, in general zona asa-numita a glaciului (plansa 1 din studiu, reproducuta mai jos)

¹⁰¹ Potrivit Legii 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001



- Zona de dezvoltare de sud-est destinata locuirii, potential afectata de viitoarea centura rutiera
- Centrele de cartier: Dealul Crucii, Cosmonautilor, Romplumb
- Zona de ecologizare, promenada si agrement Sasar
- Zona situata intre b-dul Independentei si str. Victoriei, la vest de mall-ul Gold Plaza – accent vertical propus
- Zona de agrement Craica
- Zona Sasar-Decebal-CF (vecinatatea statiei de epurare) cu potential de servicii si agrement
- Arterele noi propuse (in cazul in care nu sunt incluse deja in alte PUZ-uri existente sau necesare)
- Alte zone punctuale de conversie/regenerare/restructurare ca de exemplu zonele de parcaje/garaje colective, Piata Centrala – zona de restructurare, alte zone de conversie functionala cu impact asupra vecinatatii

4.10.2. Alte PUZ-uri ce se recomanda a se elabora

- Zona centrala protejata -centrul vechi al orasului- reactualizare PUZ aprobat pentru detalierea reglementarilor la nivel de parcela si spatiu public si elaborarea unui ghid de reabilitare a fatadelor si a unui ghid de conversie functionala pentru revitalizarea zonei
- Zona de agrement Firiza-Ferneziu – reactualizare studiu tip PUZ
- zonele de activitati industriale diseminate in intravilan in zona de locuit *in cazurile de reconversie cu impact relativ important asupra vecinatatii* (oportunitatea elaborarii de PUZ-uri se va stabili de la caz la caz de catre Primarie; in cazul propunerilor de dezmembrare a incintelor in mai mult de 3 parcele ramane obligatoriu PUZ de parcelare)
- zone cu trama stradala necorespunzatoare, in care construirea s-a facut haotic, fara a avea la baza un PUZ sau fara respectarea acestuia (exemplu zona Livezi)
- zonele miniere din intravilan pentru a delimita elementele de risc, pentru a identifica eventualele posibilitati de valorificare a patrimoniului industrial si memorial

V. INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

5.1. INTRAREA ÎN VIGOARE

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicata, cu modificarile ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare.

(2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare - 1999.

5.2. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

(1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

(2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

(4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic General, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(6) Ramane la latitudinea autoritatii locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor mentionare la alineatele (4) si (5) dincolo de termenele prevazute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z. avand la baza reglementarile prezentului PUG si a RLU aferent.

(7) Fac exceptie de la prevederile alineatelor (4) si (5) Planurile Urbanistice Zonale mentionate in mod expres in anexa 3 ca fiind nepreluate in PUG; in aceste cazuri reglementarile cuprinse in prezentul PUG inlocuiesc prevederile PUZ-urilor respective incepand cu data aprobarii prezentului PUG. Planurile Urbanistice Zonale preluate partial in PUG (vezi anexa 3) se supun prevederilor alineatelor (4) si (5) numai in privinta prevederilor preluate in PUG. In rest se aplica dupa caz prevederile PUG-ului sau se elaboreaza un nou PUZ.

(8) Prin exceptie de la prevederile alineatelor (4) si (5) reglementările privind servituțile de utilitate publica și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

ANEXE

Prezentul Regulament local de urbanism este insotit de urmatoarele anexe:

- Anexa 1: Sinteza regulament local de urbanism
- Anexa 2: Legislatie
- Anexa 3: Documentatii de urbanism anterioare
- Anexa 4: Obiective PUZ-uri propuse
- Anexa 5: Glosar

Elaborat,

arh. Elena MAICAN