



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., inițiatori:

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2023,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 42946, 48931 din 02.02.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., identificat prin CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044, proiect nr. AED 25/2022, elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițiatori:

Solicitarea domnului domiciliat în municipiul Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 9/7, înregistrată la nr. 42946 din 20.07.2022 și a adresei de completare 48931 din 10.11.2022,,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 21 din 7.09.2022
- Raportul de specialitate nr. 42946, 48931 din 02.02.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N..
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului General al Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

Art.139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE

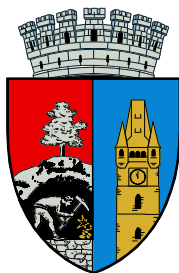
- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., identificat prin CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044, proiect nr. AED 25/2022, elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. DAN FLORIN FLORUȚ, inițiatori: în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 -
 -
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator
Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Contrasemnat pt. legalitate
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Jur. Lia Augustina Mureșan



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 42946, 48931 din 02.02.2023

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., identificat prin CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044, proiect nr. AED 25/2022, elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 706 din 15.06.2021 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 21 din 7.09.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z este situat în nordul municipiului Baia Mare, la limita perimetrului construit de pe strada Colinei. Terenul este delimitat la nord de strada Colinei, la vest de proprietate privată, la est de proprietate privată, la sud de proprietate privată, conform planului de situație pe suport cadastral.
- Conform PUG în curs de elaborare, terenul este propus a fi introdus în intravilan.
- Terenul nu se suprapune cu zone de risc natural și nici nu prezintă alte tipuri de servituți.
- Zona studiată cuprinde imobilul identificat prin nr. cad. 131043, CF131043 Baia Mare cu suprafața de 800 mp, categoria de folosință fânață, teren extravilan, imobilul identificat prin nr. cad. 129199, CF129199 Baia Mare cu suprafața de 1000 mp, categoria de folosință fânață, teren extravilan și imobilul CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044 cu suprafața de 200 mp, categoria de folosință fânață, teren extravilan. Cele trei imobile se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, după cum urmează: imobil CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, proprietar, imobil CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044 proprietar și soția
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 2000 mp,
- Funcțiunea propusă - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
- Proiect nr. AED 25/2022,
- Elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL,
- Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb.,
- Inițiatori:
Titlu asupra terenului : CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF129199 Baia Mare nr. cad. 129199 și CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044

Funcțiunea actuală a terenului :

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare:

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare;

- POT maxim = 0%
- CUT maxim = 0

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.

Categoria de folosință a terenului, conform C.F - Baia Mare este fâneată.

b. Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos

1. UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale unifamiliale cu regim de construire izolat și anexe : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc.
- Circulații, spații verzi, sport;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Mobilier urban;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii cu acces public cu următoarele condiții :

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
- să implice maximum 5 persoane ;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;

Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe;
- construcții provizorii de orice fel;
- activități productive;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare de orice natură;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 500 mp ;
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament propus cu cel puțin 5 metri, respectiv cu 9 m din axul străzii.
- Gardurile vor fi amplasate pe aliniamentul propus.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- sunt admise doar tipologii de construire în regim izolat.
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu la minimum 3 metri.
- se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ L2a

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției, stabilite prin HG 525/1996;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta profilul transversal propus prin prezenta documentație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor respecta cerințele de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- $S(D) + P + 1/M$
- înălțimea maximă admisă la coamă: 10 metri;

- Înălțimea maximă admisă la cornișă (streașină): 6metri ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare;
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale) ;
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălțuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut si va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi si spații plantate, funcție de destinația si capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ÎMPREJMUIRI

Împrejuririle permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente si cele realizate pe limitele laterale si posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejuririlor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 cm si o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,6

2. UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor si amenajărilor vizibile din drumurile publice;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII T1

- Nu este cazul.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE
ALE PARCELELOR**

- nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ T1

- nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR T1

- nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ T1**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- strada propusă pentru reabilitare se va realiza conform profilului transversal întocmit pe planșa de Reglementări urbanistice.

ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- nu este cazul.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- nu este cazul.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean

- Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu
- Aviz Direcția de Agricultură a județului Maramureș
- Aviz – A.N.I.F. Maramureș
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Aviz Comisia Municipală de Sistemizare a Circulației
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite și **UTR T1** - Subzona transporturilor rutiere.

- Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor locuințe individuale cu regim de construire izolat, și a amenajării cailor de comunicație.

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe, susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General, aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

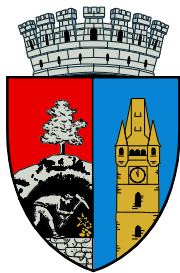
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Director Executiv Direcția Urbanism

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIAMARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. / .2023

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N, inițiatori:

Examinând :

Solicitarea domnului domiciliat în municipiul, bulevardul, nr., înregistrată la nr. 42946 din 20.07.2022 și adresa de completare 48931 din 10.11.2022.

Avizul Arhitectului Șef nr. 21 din 7.09.2022.

Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 14 din 17.08.2021.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Din verificarea documentației se constată următoarele :

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite și
UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere.

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor locuințe individuale cu regim de construire izolat, precum și a amenajării căilor de comunicație.

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe, susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General, aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea

în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

Având în vedere prevederile:

Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

PROPUN

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., identificat prin CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044, proiect nr. AED 25/2022, elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
2. Aprobarea Raportului de informarea și consultarea publicului.
3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi de 60 luni de la data adoptării hotărârii.
4. Includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat, în Planul Urbanistic General.

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 32700, 37840 / 7.09.2022

Ca urmare a cererii adresate de domiciliat în municipiul Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. înregistrată la nr. 32700 din 20.07.2022 a adresei de completare 37840 din 30.08.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 21 din 7.09.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N.,

Inițiator:

-
-
-

Elaborator:

- SC AEDILIS PROIECT SRL
- Urbanist cu drept de semnătură:
- arh. urb.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z este situat în nordul municipiului Baia Mare, la limita perimetrului construit de pe strada Colinei. Terenul este delimitat la nord de strada Colinei, la vest de proprietate privată, la est de proprietate privată, la sud de proprietate privată, conform planului de situație pe suport cadastral care face parte integrantă din prezentul aviz.

Conform PUG în curs de elaborare, terenul este propus a fi introdus în intravilan. Terenul nu se suprapune cu zone de risc natural și nici nu prezintă alte tipuri de servituți.

Zona studiată cuprinde imobilul identificat prin nr. cad. 131043, CF131043 Baia Mare cu suprafața de 800 mp, categoria de folosință fânață, teren extravilan, imobilul identificat prin nr. cad. 129199, CF129199 Baia Mare cu suprafața de 800 mp, categoria de folosință fânață, teren extravilan și imobilul CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044 cu suprafața de 200 mp, categoria de folosință fânață, teren extravilan. Cele trei imobile se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, după cum urmează:

- Imobil CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, proprietar SIMU HORAȚIU IOAN CLAUDIU
- Imobil CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044 proprietar PODAR NAN GEORGE și soția PODAR NAN GEORGIANA-ELISABETA.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 2000 mp, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**a) Categoriile funcționale existente:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare:

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)**a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:**

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare;

- POT maxim = 0%
- CUT maxim = 0

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.

Categoria de folosință a terenului, conform C.F - Baia Mare este fâneață.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos

1. UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale unifamiliale cu regim de construire izolat și anexe : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc.
- Circulații, spații verzi, sport;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Mobilier urban;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii cu acces public cu următoarele condiții :

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
- să implice maximum 5 persoane ;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;

Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe;
- construcții provizorii de orice fel;
- activități productive;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare de orice natură;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 500 mp ;
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament propus cu cel puțin 5 metri, respectiv cu 9 m din axul străzii.
- Gardurile vor fi amplasate pe aliniamentul propus.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- sunt admise doar tipologii de construire în regim izolat.
 - clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu la minimum 3 metri.
 - se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 metri.
- #### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ L2a
- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției, stabilite prin HG 525/1996;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta profilul transversal propus prin prezenta documentație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor respecta cerințele de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- $S(D) + P + 1/M$
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 10 metri;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă (streășină): 6 metri ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ~~Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu~~ contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare;
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale) ;
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lăsată fălțuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, cărămiziu sau negru.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.
Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.

- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 m și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,6

2. UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;

- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII T1

- Nu este cazul.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ T1

- nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
- accesul la carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR T1

- nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ T1

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- strada propusă pentru reabilitare se va realiza conform profilului transversal întocmit pe planșa de Reglementări urbanistice.

ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- nu este cazul.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- nu este cazul.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.07.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Nu este cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

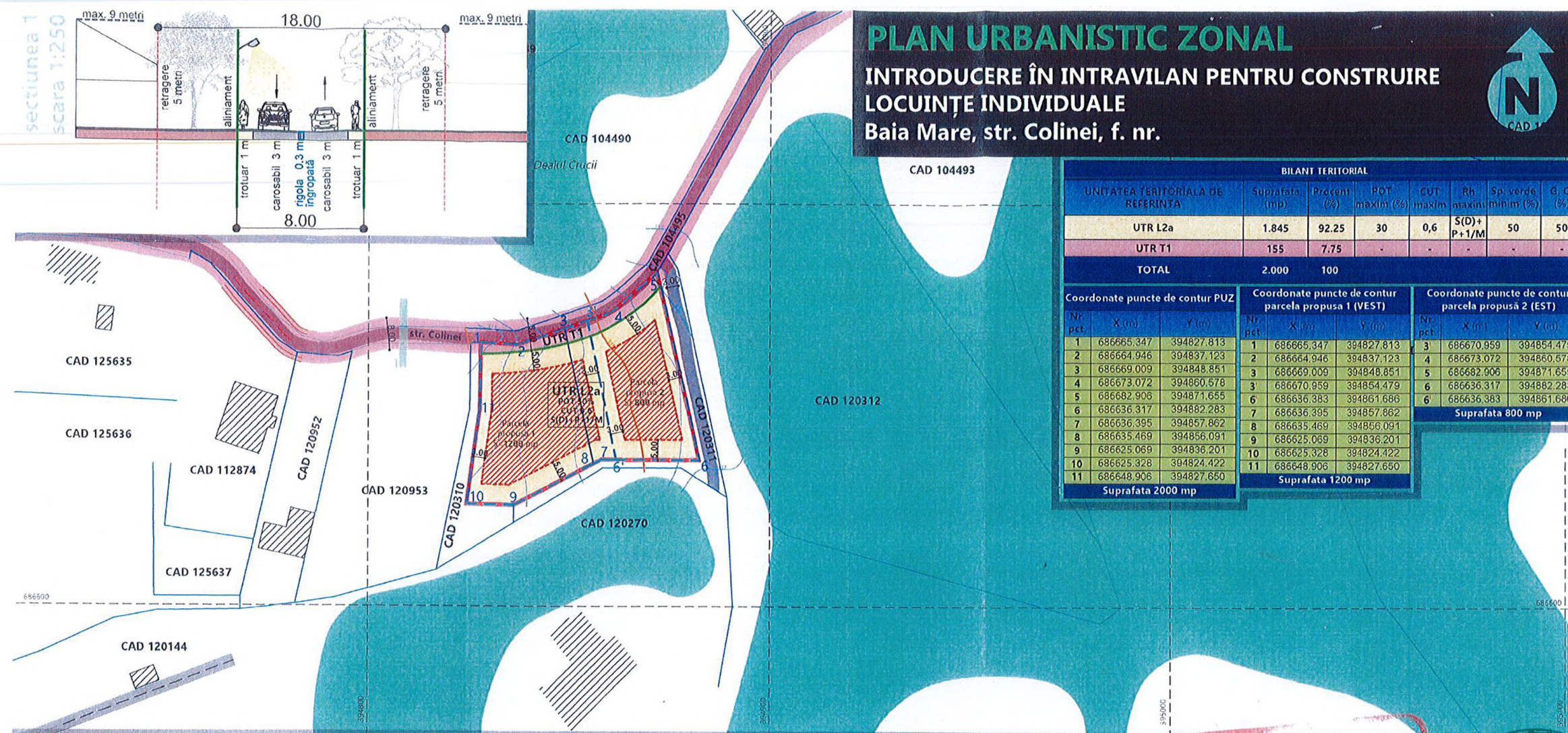
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 706 din 15.06.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd./Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jir. Mirela Ionescu





LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 2.000 mp - propunere trup intravilan
- Limite parcele inițiale care au generat PUZ: CAD 129199, CAD 1239198
- Limite parcele înscrise în cartea funciara
- Propunere de reparcelare
- Străzi existente
- Construcții existente - parcela studiată este liberă de construcții
- Curbe de nivel
- Suprafață împădurită
- Secțiune transversală
- Profil propus pentru strada Colinei

- Aliniament propus
- Retrageri minime obligatorii: 5 metri față de aliniament și față de limita posterioară, 3 metri față de limitele laterale
- Zona edificabilă

ZONIFICARE - UNITĂȚI TERITORIALE PROPUSE PRIN PUZ

■ L - ZONA DE LOCUIT

- L2a** UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construcție izolat, din zone nou constituite

■ T - ZONA TRANSPORTURILOR

- T1** UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere

Notă: Pentru porțiunile străzii Colinei unde nu se va putea realiza profilul propus, se vor lua măsuri pentru rezolvarea circulației, care vor fi analizate la faza de proiect tehnic

BILANT TERITORIAL							
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)	G.O (%)
UTR L2a	1.845	92.25	30	0,6	S(D)+P+1/M	50	50
UTR T1	155	7.75	-	-	-	-	-
TOTAL	2.000	100					

Coordonate puncte de contur PUZ			Coordonate puncte de contur parcela propusa 1 (VEST)			Coordonate puncte de contur parcela propusa 2 (EST)		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Nr. pct.	X (m)	Y (m)
1	686665.347	394827.813	1	686665.347	394827.813	3	686670.959	394854.479
2	686664.946	394837.123	2	686664.946	394837.123	4	686673.072	394860.578
3	686669.009	394848.851	3	686669.009	394848.851	5	686682.906	394871.655
4	686673.072	394860.578	4	686670.959	394854.479	6	686636.317	394882.283
5	686682.906	394871.655	5	686636.383	394861.686	6	686636.383	394861.686
6	686636.317	394882.283	6	686636.395	394857.862			
7	686636.395	394857.862	7	686635.469	394856.091			
8	686635.469	394856.091	8	686625.069	394836.201			
9	686625.069	394836.201	9	686625.328	394824.422			
10	686625.328	394824.422	10	686648.906	394827.650			
11	686648.906	394827.650	11	686648.906	394827.650			
Suprafata 2000 mp			Suprafata 1200 mp			Suprafata 800 mp		

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
 Copyright, AEDILIS PROIECT, 2015

AEDILIS PROIECT

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE
 Baia Mare, str. Colinei, f. nr.

PROIECTANT GENERAL
 SC AEDILIS PROIECT SRL

SEF PROIECT
 arh. urb.

PROIECTAT
 arh. urb.

DESENAT
 urb. i

VERIFICATOR

BENEFICIAR

PROIECTANT SPECIALIZAT

REGLEMENTĂRI
URBANISTICE.
ZONIFICAFRE / UTR

Faza
 PUZ
Data
 noiembrie 2021

Județul Maramureș
 nicipiul
 a Mare
 neschimbare
 2022
 Itect Șef

Proiect nr.
 AED 25/2021
Scara
 1:1000

Planșa nr.
 U 04

VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ.....	3
2. BAZA LEGALĂ DE ALABORARE	3
3. CONDIȚII DE APLICARE.....	4
4. DOMENIUL DE APLICARE	5
5. ALTE PRESCRIPTII CE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	5
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5
7. ALTE CONDIȚIONĂRI	6
8. DEFINIREA POT ȘI CUT	6

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	12
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	13
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	14
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR	14
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	17

III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	17
---	----

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

I – DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

O dată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- ➔ Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- ➔ Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- ➔ H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ➔ Codul civil;
- ➔ Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ➔ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ➔ Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);



- ➔ Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- ➔ Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- ➔ Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- ➔ Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- ➔ Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- ➔ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- ➔ Reglementările cuprinse în PUG aprobat al municipiului Baia Mare și RLU aferent.

3. CONDIȚII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare.

PUZ-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.



Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

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

4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, respectiv prin avizul prealabil de oportunitate, ca fiind compusă din terenurile care au generat prezentul PUZ (parcelele cu nr. CAD 129199 și 129198). Terenurile care fac obiectul acestui PUZ în suprafața totală de **2.000 mp** sunt situate în extravilanul municipiului Baia Mare.

Zona studiată este delimitată astfel: : la **NORD** – str. Colinei, la **EST** – drum de acces privat (nr. cad. 120311) ; la **SUD** și **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (nr. cad. 120310).

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. ZONA DE LOCUINȚE
2. ZONA CIRCULAȚII

5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următoarele:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:



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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan



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.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Situri arheologice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Monumente istorice:

În cadrul zonei studiate nu există clădiri clasate ca monumente istorice.

Zone de siguranță și protecție:

- Pe baza normelor sanitare:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică Maramureș.

- Fată de infrastructura tehnică:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;



- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
 - 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Zonele de protecție și zone desigurată față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor 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 sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Pe teritoriul analizat nu s-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate 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. La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- Modernizarea străzilor care necesită lucrări de intervenții;

- Extinderea rețelelor de utilități și îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane;

11.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

- *Construcțiile de locuințe:* Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime „H” să o lumineze, unde $H \leq D$. Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de aliniament



Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor amplasa la o distanță de **minimum 5 metri față de aliniament**.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:



- *Construcții de locuințe:* Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, 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 sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară 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. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

Parcelarea



Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- suprafața minimă a parcelei de 500 m²;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus.

În cadrul planșei de Reglementări Urbanistice s-a propus reparcelarea terenului într-un număr de **2 parcele**, respectiv parcela vestică va avea 1200 mp și cea estică 800 mp.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, **fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai**

mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul 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 caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin două locuri de parcare în cadrul acesteia.

Spații verzi și plantate

Se va asigura un minim de 50% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L2a

- **Locuințe individuale unifamiliale** cu regim de construire izolat și anexe : garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc.
- Circulații, spații verzi, sport;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Mobilier urban;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
 - să implice maximum 5 persoane ;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;
- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L2a

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe;
- construcții provizorii de orice fel;
- activități productive;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare de orice natură;

- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

L2a

- Nu este cazul.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L2a

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 500 mp ;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin **5 metri**.
- Gardurile vor fi amplasate pe aliniamentul propus.

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

L2a

- sunt admise doar tipologii de construire în regim izolat.
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu la **minimum 3 metri**.
- se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin **5 metri**.

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

L2a

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3 metri**.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției, stabilite prin HG 525/1996;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta profilul transversal propus prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a

- S(D)+P+1/M
- înălțimea maximă admisă la coamă: 10 metri;
- înălțimea maximă admisă la cornișă (streașină): 6metri ;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- **Arhitectura** noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare;
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale) ;
- **Acoperiş:** acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălțuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.

- **Paramentul** : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a polycarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.

- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **50%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L2a

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
 - Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
 - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

L2a

POT maxim = **30%**

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

L2a

CUT maxim = **0,6**

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

- se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

T1

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1

- nu este cazul ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

T1

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

T1

Nu este cazul.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

T1

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1

- nu este cazul.

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

T1

- nu este cazul.

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

T1

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1

- nu este cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1

- nu este cazul.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1

- nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1

– strada propusă pentru reabilitare se va realiza conform profilului transversal întocmite pe planșa de *Reglementări urbanistice*.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

T1

- nu este cazul.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

T1

- nu este cazul.

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

T1

- nu este cazul.

Întocmit

ing. geogr. urb.

Șef proiect:

arh. urb.

