

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE
bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., ale carui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul zonei.

El constituie impreuna cu P.U.Z. un act de autoritate al administratiei publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

Legea administratiei locale – nr. **215/2001** – cu modificarile ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regionala in Romania

Codul civil – reglementari privind amplasamentul constructiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metologia de elaborare a continutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii nr. **1430/2005**

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificari ulterioare

Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicata, cu modificari ulterioare

Ordonanta privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national nr. **96/1998**

Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. **7/1996**

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificarile ulterioare

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor

Legea apelor – nr. 107/1996 cu modificările ulterioare

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului

O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sănătății Publice pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației

Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. 536/23.06.1997

Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin Legea 43/2002)

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale

Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Zona industrială nepoluantă** în prezentul PUZ pentru crearea unei **zone mixte de servicii, comerț, producție și depozitare**.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.

- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament este delimitata de:

- drum neamenajat - acces la parcele – la sud,
- proprietatea comunei Grosi și DJ 182B – la est,
- drum de exploatare la Recea– la vest,
- canal de desecare – la nord.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat cu HCL 349/1999;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC MINA – M – COM SRL – în curs de aprobare;
- Plan urbanistic zonal "**Cartier rezidențial, centru comercial, centru de recuperare și agrement**" aprobat cu HCL 302/2008;
- Plan urbanistic zonal "**Zona industrială sud**" aprobat cu HCL 174/2009, reglementarile fiind menționate din HCL 302/2008;

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zona,
- organizarea rețelei stradale,
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

Pentru zona studiata s-au identificat grupe de functiuni:

- UTR ZM - servicii-comert, productie, depozitare
- UTR VL - spatii verzi pentru loisir si protectie

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- ART. 1. UTILIZARI ADMISE
- ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE

A CLADIRILOR

- ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
- ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
- ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
- ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
- ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
- ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
- ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
- ART. 14. IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

Aceasta divizare in unitati teritoriale, se detaliaza dupa cum urmeaza:

1. UTR ZM - servicii-comert, productie, depozitare

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - **UTILIZARI ADMISE**

- **funcțiunea principală:** depozitare, clasificare, transformare si distribuție, fabricarea de produse de mică și medie dimensiune, fabricarea produselor artisanale, reparații, birouri pentru dezvoltarea tehnologică, birou administrativ și servicii publice aferente industriei, comert cu raza mare de servire si vizitare periodica si rara (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de constructii, spalatorii auto, etc.),
- institutii, servicii; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol si multietajate;
 - statii de intretinere auto; curatatorii chimice;
 - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor,
- cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati tertiare pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare
- Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care nu necesita suprafete mari de teren
- **Parc de activitati ,**
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative și maximum 20% din suprafața construită pentru expoziții de produse

ART. 2. - **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- locuinte de serviciu, cladiri pentru turism, spatii de loisir.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

- locuinte individuale, cuplate, insiruite, colective;
- pescuit si acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează;
- unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare;
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987

SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1500 mp și un front minim la stradă de 25,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile de pe parcelele perpendiculare pe strada de acces in zona vor fi amplasate la **minim 12,0m si maxim 25,0m** fata de axul stazii– profilul stradal propus, respectiv **minim 6,00 m si maxim 19,0m** fata de aliniament;
- pentru zona studiata se propune o retragere minima a cladirilor cu **6,00 m** fata aliniament;
- **exceptie** pentru amplasarea cladirilor fata de aliniament se pot face pentru constructii usoare in regim de inaltime parter - cabine poarta, post trafo, containere pentru deseuri, copertine . Acestea se pot amplasa la minim 2,00m fata de aliniament.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERT, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
cladirile se vor amplasa în regim izolat,

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 6,00 m. Distanța dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m cu respectarea normele PSI – distanțele minime de siguranță față de construcții în funcție de gradul de rezistență la foc, **fara a admite pe proprie raspundere distante mai mici (acorduri legalizate).**
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 3,00m față de limita de proprietate;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două cladiri nu servește circulației carosabile.

ART. 8. - CIRCULAȚII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul străzii trebuie să fie minim de 12,00m între limitele de proprietate.
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcela;
- se vor asigura, acolo unde este cazul, accese pentru camioane de mare tonaj – proiectate după normativele aflate în vigoare.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-pentru fiecare 100mp de construcție se vor asigura câte un loc de parcare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 14,00m;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi maxim P+3E;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

- se accepta accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai inalte de 30,00m; retragerea față de cladirile invecinate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 12,00 metri;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

ART. 12. - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

* toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

* toate cladirile se vor racorda la rețeaua de canalizare (pe termen mediu si lung) iar pe termen scurt, pana se va finaliza rețeaua de canalizare se vor racorda la bazine vidanjabile etanse.

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

• pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

• spatiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafata incintelor si **se vor amplasa de regula perimetral**;

• se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

• spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațăda; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

• spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.
- în cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înaltimea maxima de 2,50 m, între cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;
- porțile de intrare se vor amplasa în asa fel încat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.
- Toate imprejmuirile de pe latura sudica se vor retrage la noul aliniament propus.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim 70%

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 2.1 mp ADC/mp teren
- G.O. maxim 80%
- Sp verzi minim 20%

2. UTR VL - spatii verzi pentru loisir si protectie

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere având suprafata construita desfasurat maxim 10% din suprafata terenului.
- amenajari pentru practicarea sportului în spatii descoperite

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii care adapostesc functiuni compatibile cu zona de loisir si agrement în maxim.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

- locuinte individuale, cuplate, insiruite, colective;
- hale;
- pescuit si acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează;
- unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare;
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- nu este cazul.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- **cladirile** de pe parcelele perpendiculare pe strada de acces in zona vor fi amplasate la **minim 12,0m** fata de axul stazii– profilul stradal propus, respectiv **minim 6,00 m** fata de aliniament;
- pentru zona studiata se propune o retragere minima a cladirilor cu **6,00 m** fata aliniament;
- **exceptie** pentru amplasarea cladirilor fata de aliniament se pot face pentru constructii usoare in regim de inaltime parter - cabine poarta, post trafo, containere pentru deseuri, copertine . Acestea se pot amplasa la minim 2,00m fata de aliniament.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE
bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 6,00 m. Distanța dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m cu respectarea normele PSI – distanțele minime de siguranță față de construcții în funcție de gradul de rezistență la foc, **fara a admite pe proprie raspundere distante mai mici (acorduri legalizate).**
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 3,00m față de limita de proprietate;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două cladiri nu servește circulației carosabile.

ART. 8. - CIRCULAȚII SI ACESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul străzii trebuie să fie minim de 12,00m între limitele de proprietate.
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcela;
- se vor asigura, acolo unde este cazul, accese pentru camioane de mare tonaj – proiectate după normativele aflate în vigoare.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 4,00m;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi maxim P;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE

bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

ART. 12. - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- * toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- * toate cladirile se vor racorda la rețeaua de canalizare (pe termen mediu si lung) iar pe termen scurt, pana se va finaliza rețeaua de canalizare se vor racorda la bazine vidanjabile etanse.
- * se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;
- spatiile verzi vor reprezenta **minim 80%** din suprafata incintelor si **se vor amplasa de regula perimetral**;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA MIXTĂ - SERVICII-COMERȚ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE
bd. UNIRII 44-46, Baia Mare

- porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.
- Toate imprejuririle de pe latura sudica se vor retrage la noul aliniament propus.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim 10%

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0.6 mp ADC/mp teren
- G.O. maxim 20%
- Sp verzi minim 80%

Întocmit,

ing. Sidau Diana



Șef Proiect

arh. Pandi Rodica