

Partea I.**DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Vasile Lucaciu este adoptat de către Consiliul Local al municipiului Baia Mare în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

1. Definiție și scop

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în urbanism, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul Local de Urbanism detaliază modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare. De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în anexa 2 .

3. Domeniu și metodologie de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri.

Partea II.**ARTICOLELE DIN CADRUL REGULAMENTULUI**

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

b) SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1	- UTILIZĂRI ADMISE
ARTICOLUL 2	- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 3	- UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4	- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)
ARTICOLUL 5	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ARTICOLUL 8	- CIRCULAȚII ȘI ACCESE
ARTICOLUL 9	- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 10	- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 12	- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 13	- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ARTICOLUL 14	- ÎMPREJMUIRI

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

ARTICOLUL 15	- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16	- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Partea III.**ZONELE SI SUBZONELE DIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM "ZONA VASILE LUCACIU"**

CM2b	- subzona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert), activitati productive mici, nepoluante si locuinte, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu
L2	- subzona locuinte individuale cu maxim p+2 niveluri cu densitate normala și echipamente aferente
DS	- zona cu destinatie speciala
Tr	- zona transporturilor rutiere

Partea IV.**PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ,
ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN CADRUL PUZ**

CM2b - subzona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert), activitati productive mici, nepoluante si locuinte, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice de interes general, cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale la Est de centrul vechi.

Administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate in vecinatatea directa a obiectivelor M.A.I.

b) SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- servicii comerciale adecvate zonei: comertul alimentar si nealimentar in structuri de vanzare cu suprafata mica (max 400mp, conform O.G. 99/2000)
- functiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical),
- servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar - bancare și de asigurări, servicii de consultanță; birouri
- functiuni terțiare superioare: media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism
- locuințe (individuale si colective)
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei;
- functiunile existente, cu restrictii de utilizare prevazute in regulament se mentin pentru perioada de maximum 10 ani de la aprobarea documentatiei de urbanism prin H.C.L.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona de locuit
- conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc.);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- ateliere de intretinere auto (prevăzute de clasa CAEN:);
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea a apelor meteorice.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- se recomandă comasările in cazul parcelelor cu latime sub 10,0 m;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 200 mp. si un front la strada de minim 10.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale ,de minim 13.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau 20.0m in cazul celor independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul locuintelor colective se recomanda comasarea terenurilor cu latime sub 10m ;parcela minima pentru un imobil de 4 apartamente va fi de 500 mp , pentru un imobil de 6 apartamente va fi de 700 mp , pentru un imobil de 8 apartamente va fi de 850 mp, pentru un imobil de 10 apartamente va fi de 1000 mp
- parcela se considera construabila daca are accesul asigurat din drumul public ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în cazul strazii Vasile Lucaciu constructiile se vor amplasa pe aliniament ; se recomanda regimul de construire continuu , amplasat pe aliniament , cu gang de acces in interiorul parcelei;
- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament ;
- este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de 4 metri;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior

situat la o distanta de maxim 20 metri fata de aliniamentul de la strada.

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

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament; clădirile principale se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri, cu excepția cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate noua clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele), cu acordul vecinilor, conform Codului Civil;
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă;
- orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic, conform Codului Civil.

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

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (excepție cele existente pe strada Vasile Lucaciu)
- cerințele minime cu privire la necesarul locurilor de parcare/garare va respecta regulamentul prevăzut în anexa 1 la HCL 523/2019, cu modificările și completările ulterioare.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 m;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de construire maxim admisibil este P+3 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 13 metri; regimul P+3 se referă la clădiri cu acoperis terasă; în cazul clădirilor cu sarpanta regimul va fi P+2 sau P+2+M
- înălțimea maximă admisibilă este de 14 m la atic în cazul clădirilor tip terasă și 10,50 la cornișă în cazul clădirilor cu acoperis sarpanta;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- regimul de construire minim admisibil la strada Vasile Lucaciu este de P+2

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra fațadelor existente, necesită o documentație care se va supune avizării;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori sau a învelitorilor din tablă ondulată sau țigla metalică; se admite utilizarea tablei faltuite;
- se interzice utilizarea învelitorilor din șindrila bituminoasă;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj pentru intervenții;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- este obligatoriu să se asigure condiții pentru colectarea deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate, care să permită colectarea de către serviciul de salubritate; se vor asigura condițiile pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii aeriene a cablurilor rețelilor;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi amenajate vor respecta H.G.R. nr. 525/1996 anexa nr.6 , care prevede suprafața acestora ca procent din suprafața incintelor, funcție de destinație astfel :
 - min 15% spații verzi cu rol decorativ pentru funcțiunii administrative și financiar-bancare;
 - min 2-5 % spații verzi cu rol decorativ pentru funcțiuni comerciale;
 - min 2 mp/locuitor pentru funcțiunile de locuire; etc.:
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de 1,50 m din care soclul opac va avea înălțimea minima de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,6 m iar partea transparentă, realizată din grilaj metalic, sau un sistem similar va permite vizibilitatea în ambele direcții; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejuriri opace cu înălțimea minima de 1,80 m și înălțimea maxima de 2,20 m.
- pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejuririle la strada să respecte înălțimea împrejuririlor adiacente.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- în cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi automatizate , sau retrase din fața de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.
- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, separate cu borduri sau cu garduri vii

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

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

- **POT maxim = 60 %;**

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

- **CUT maxim = 2,0 mp ADC /mp teren**

L2 - subzona locuințe individuale cu maxim p+2 niveluri cu densitate normala și echipamentele aferente**a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- Zona de locuinte joase, de regula individuale, cu caracter urban si densitate normala

Administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate in vecinatatea directa a obiectivelor M.A.I.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu, eventual cuplat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- sunt permise anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, chiosc etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 3 autoturisme, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)

- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto;

- alte activități care nu se încadrează la art. 1 și 2.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

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

- parcela se consideră construibilă dacă are deschiderile minime de 12m în regim izolat și 10m în regim cuplat, și raportul laturilor 1/3 (latime/ adâncimea parcelei), cu suprafața minimă a parcelei de 200 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau retrasă față de aliniament,
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente
- obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă, este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- în cazul străzilor cu fronturi retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de 2,0 m și nu mai mult de 10,0 m;

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

- se menține actualul regim de construire continuu sau discontinuu;
- se definește banda de construibilitate ca fiind fascia în interiorul careia este obligatorie amplasarea construcțiilor principale, având o adâncime de 20,0 m de la retragerea medie de la aliniament pe fiecare stradă și fiind limitată posterior suplimentar de o retragere minimă de 5,00 m de la limita posterioară a parcelei; construcțiile anexă cu regim de înălțime P pot fi amplasate în afara benzii de construibilitate spre limita posterioară; construcțiile principale pot depăși spre limita posterioară a parcelei limita de construibilitate numai în cazul în care este posibilă/necesară cuplarea la calcan cu o construcție principală de pe o parcelă adiacentă.
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament; clădirile principale se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri, cu excepția cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate noua clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin 3,00 metri, față de limitele laterale;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,00 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișă 10,00 metri în cazul unei clădiri (P+2) cu acoperis terasa și P+1 în cazul clădirilor cu acoperis tip sarpanta, fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită, caz în care regimul de înălțime admis va fi P+1+M;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile

- învecinate;*
- se interzice realizarea unor mansarde false;*
- garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;*
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori sau a învelitorilor ondulată; este interzisă utilizarea țiglei metalice;*
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj pentru intervenții;*
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor*

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;*
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;*
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;*
- este obligatoriu sa se asigure conditii pentru colectarea deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate, care sa permita colectarea de catre serviciul de salubritate; se vor asigura conditiile pentru colectarea selectiva a deseurilor*
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii aeriene a cablurilor rețelor;*

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelor;*
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;*
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu arbori, arbusti si plante ornamentale;*
- se recomandă ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice si excluderea speciilor considerate invazive*
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;*
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran;*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înaltimea de 1,50 m din care soclul opac va avea înălțimea minima de 0,3 m si înaltimea maximă de 0,6 m iar partea transparentă, realizată din grilaj metalic, sau un sistem similar va permite vizibilitatea în ambele direcții; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.*
- catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiiri opace cu înaltimea minima de 1,80 m si înaltimea maxima de 2,20-2.50 m.*

- pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejuririle la stradă să respecte înălțimea împrejuririlor adiacente.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

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

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

- **POT maxim = 35 %**

Parcelile ce includ garaje /parcări supaterane în care acestea ocupă cel puțin 10% din suprafața construită se plusează POT-ul la 45%

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

- **CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,9 mp ADC /mp teren**

Parcelile ce includ garaje /parcări supaterane în care acestea ocupă cel puțin 10% din suprafața construită se plusează CUT-ul la 1,1

DS - zona cu destinatie speciala**a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Caracterul zonei este dat de prezenta Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta Maramures "Gheorghe Pop de Basesti", subordonata Ministerului Afacerilor Interne .

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii in aceasta zona , cu caracter special, se va realiza cu respectarea procedurii comune aprobata prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018, MCIN/2391/2018, MAI/59/2018, SRI/16317/2018, STS/151/2018, MAN/40/2018, MJ/2868/2018, SIE/263/2018, SPP/419/2018

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Conform normelor specifice in vigoare
- Construirea / desfiintarea cladirilor pe parcela nu va fi conditionate de elaborarea unui P.U.Z. / P.U.D.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform normelor specifice in vigoare

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

- Fara specificatii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor specific in vigoare

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

- Conform normelor specific in vigoare

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

- Conform normelor specific in vigoare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform normelor specific in vigoare

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform normelor specific in vigoare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor specific in vigoare

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform normelor specific in vigoare

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform normelor specific in vigoare

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform normelor specific in vigoare

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform normelor specific in vigoare

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

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

Fara specificatii

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

Fara specificatii

Tr - zona transporturilor rutiere

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor

- străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;*
- străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură;*

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

Pentru toate obiectivele de investiție ce se vor realiza pe strada Oltului și extremitatea vestică a străzii Vasile Lucaciu, până la clădirea Inspectoratului pentru Situații de Urgență Maramureș "Gheorghe Pop de Băsești", subordonată Ministerului Afacerilor Interne, situate în interiorul limitei de studiu, se va solicita obligatoriu avizul Ministerului Afacerilor Interne. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor la investițiile cu amplasamentul în interiorul limitei de studiu, constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor la obiectivele de investiții se constată necesitatea realizării unei intervenții asupra infrastructurii de cabluri de comunicații M.A.I., a realizării unor lucrări suplimentare de protecție / preservare a acestora, solicitantul / executantul va întreprinde toate demersurile pentru obținerea tuturor avizelor necesare executării lucrărilor respective (care se vor executa numai pe baza unui proiect tehnic). Toate cheltuielile pentru avizare, întocmirea documentației tehnice de proiectare sau contravaloarea lucrărilor vor fi suportate de către solicitant/executant

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- căi de comunicație rutieră: străzi de categoriile II și III
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate – în general plantații de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare subterane și supraterane

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcărilor și a altor amenajări care pot obtura vizibilitatea în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare în intersecțiile la nivel sau la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor, realizarea spațiilor de parcare.
- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv, altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației
- execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR adiacent;

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

- conform studiilor de specialitate.

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

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare se va respecta H.G.R. 525/1996 anexa nr.5 și cerințele minime de spații de parcare pe raza municipiului Baia Mare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu e cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu e cazul

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;

- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile; construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate;

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului;

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- autoritățile administrației publice centrale și locale prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi.
- instrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.
 - schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.
 - prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
 - prin excepție de la prevederile aceluiași aliniat se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

d) SECȚIUNEA III:**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Nu e cazul

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

- Nu e cazul