

VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - CARTIER SASAR- I.L CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI-BAIA MARE

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII 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	6
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	6
7. ALTE CONDIȚIONĂRI	7
8. DEFINIREA POT ȘI CUT	8

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	9
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	11
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	13
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	15
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	18
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR	18
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	20

III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE26

L - ZONA DE LOCUIRE, care cuprinde următoarele UTR-uri: 27

Ljm – Subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

Lm – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

Li – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

IS – ZONE DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, care cuprinde următoarele UTR-uri:28

IS1 – Subzona pentru constructii administrative

IS2 – Subzona pentru constructii de invatamant

IS3 – Subzona pentru constructii de sanatate

IS4 – Subzona pentru constructii de culte

A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE29

Ac - Zone de comert- servicii

V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT30

Vp - Spatii verzi cu folosinta publica: parcuri, gradini, locuri de joaca, dog- park, etc.

T - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE.....31

Tr - Zona transporturilor rutiere

Tr_p - Subzona parcajelor publice colective supraterrane sau subterane



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - CARTIER SASAR- I.L CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI

I – DISPOZITII 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 LEGALA 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 orașului Tășnad 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 mun. 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 mun. 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 elaborată de către beneficiarul lucrării, mun. Baia Mare, ca fiind zona „**cartie Sasar**”, stabilită prin Planul Urbanistic General al mun. Baia Mare. Terenurile care fac obiectul acestui PUZ în suprafața totală de **47,63 ha** sunt situate în intravilanul mun. Baia Mare .

Zona studiată este delimitată astfel: strada dr. Victor Babes la nord; strada I.L. Caragiale în partea de est ; bld. Independentei la sud si str. Victor Babes la Vest.

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. Subzona locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri cu densitate ridicata si echipamente aferente
2. Subzona locuintelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale
3. Subzona locuintelor colective inalte cu P+5-P+12 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale
4. Subzona pentru constructii administrative
5. Subzona pentru constructii de invatamant



6. Subzona pentru constructii de sanatate
7. Subzona pentru constructii de culte
8. Zone de comert- servicii
9. Spatii verzi cu folosinta publica: parcuri, gradini, locuri de joaca dog-park, etc.
10. Subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane
11. Zona transporturilor rutiere

5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizatie 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 LOCUIRE care cuprinde următoarele UTR-uri:

Ljm – Subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

Lm – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

Li – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

IS – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, care cuprinde următoarele UTR-uri:

IS1 – Subzona pentru constructii administrative

IS2 – Subzona pentru constructii de invatamant

IS3 – Subzona pentru constructii de sanatate

IS4 – Subzona pentru constructii de culte

A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE



Ac - Zone de comert- servicii

V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

Vp - Spatii verzi cu folosinta publica: parcuri, gradini, locuri de joaca, dog- park, etc.

T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

Tr - Zona transporturilor rutiere

Tr_p - Subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane

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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor simila:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcellar 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)

Conform **Legii 422/2001** - Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor

sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu personal atestat, în condițiile legii.

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 cuvetele 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 monumente istorice, pentru care trebuie instituită zonă de protecție în cadrul PUG-ului Baia Mare.

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 Satu Mare.

▪ 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: 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 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 desiguranță 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 (22 m pentru drumuri naționale).

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 există posibilitatea apariției fenomenului de alunecări de teren cu risc mediu, conform planșelor. Pentru prevenirea riscului de alunecări de teren se vor lua măsurile expuse în Memoriul General la capitolul *3.3.3 Sistematizarea verticală*

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:

- Amenajarea zonelor verzi ca loc de întâlnire și organizare de evenimente în aer liber, prin eliminarea vegetației excesive și realizarea unui spațiu pietonal unitar. Eliminarea arborilor înalți și fără valoare perisagistică sau istorică, va permite amenajarea de parcuri publice pentru locatarii din zona, fapt ce va contribui în mod direct la decongestionarea traficului și la creșterea calitatii vieții locuitorilor din zona.
- Modernizarea străzilor care necesită lucrări de intervenții
- Suplimentarea locurilor de parcare
- Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane
- Amenajări de spații verzi
- Protejarea obiectivelor cu valoare de patrimoniu și a clădirilor cu valoare ambientală
- Amenajarea spațiilor publice cu mobilier urban adecvat
- Interzicerea demolării clădirilor cu valoare arhitecturală

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:

- *Construcții comerciale:* Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- *Construcții de cultură:* spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
- *Construcții de sănătate:* saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest, laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- *Construcții și amenajări sportive:* Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive
- *Construcții de agrement:* Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- *Construcții de turism:* Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.
- *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 aliniament** sau retras (vezi regulament la nivel de UTR), conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă.

Orice plombă între două case în aliniament se va face tot în aliniament, cu preluarea cornişelor și a coamelor învecinate și cu o arhitectură care să respecte volumetria caselor istorice, respectiv raportul plin - gol și ritmul golurilor fațadelor istorice.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate.

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 Codului civil și a 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. Fundăturile trebuie prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

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 administrative:* accese carosabile separate, acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează, accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- *Construcții comerciale:* alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- *Construcții de cultură:* Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se

face din străzi de categoria I sau a II-a; parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

- *Construcții de sănătate:* Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: străzi de categoria a IV-a de deservire locală; străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m; - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
- *Construcții și amenajări sportive:* Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: circulația carosabilă separată de cea pietonală; alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- *Construcții și amenajări de agrement:* Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.
- *Construcții de turism:* pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de

depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- *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 bransare 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;

Se va menține parcelarul existent, cu excepțiile prezentate mai jos.

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 150 m² pentru clădiri înșiruite și minim 300 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- 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.

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

Parcajele se vor amenaja avand in vedere dezvoltarea durabila a municipiului. In acest scop se recomanda:

realizarea de parcare multietajate subterane sau supraterane

realizarea de parcare ecologice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete în zone cu aflux important de utilizatori: în zona centrală (inclusiv centrele de cartier) în zonele cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de agrement.

Cerinte minime de spatii de parcare - conf. Anexa 9 a PUG Baia Mare

Parcări ecologice:

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

Scopuri urmărite prin realizarea de parcări ecologice:

- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluvială – reducerea necesarului de canalizare pluvială;
- îmbunătățirea calității apei și aerului;
- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
- asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi. Avantajele parcarilor ecologice:
- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
- reducerea insulelor de căldură;
- reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
- preluarea poluanților aerului de către coronament;
- reducerea scurgerilor de apă din precipitații;

Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcarilor ecologice:

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

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

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

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

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

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

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14,00 cm (masurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare și între axul trunchiului și aliniamentul imprejuririlor/clădirilor va fi de 1,50 m.

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

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

Se va acorda o protecție corespunzătoare arborilor ocrotiți (cat.III IUCN) .

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

În vederea creșterii suprafețelor înverzite în ansamblurile existente de locuințe colective se recomandă aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele blocurilor, având în vedere că alături de beneficiile ecologice există și beneficii economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- *Construcții financiar-bancare:* minimum 15% din suprafața terenului;
- *Construcții comerciale:* 2 - 5% din suprafața totală a terenului;
- *Construcții culturale:* 10 - 20% din suprafața totală a terenului;
- *Construcții de sănătate:* aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție, parc organizat cu o suprafață de 10-15 m² /pacient;
- *Construcții sportive:* minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- *Construcții și amenajări de agrement:* cel puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- *Construcții de turism:* cel puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- *Construcții de locuințe:* cel puțin de 2 m² /locuitor

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 LOCUIRE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

1. Funcțional;

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban:
 - o omogen rezidențial cu echipamente publice aferente;
 - o mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

2. Morfologic:

- tipul parcelarului:
 - o rezultat din evoluția localității în timp;
 - o creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - o spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor;
 - o geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite;
 - o diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - o tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P-P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
 - o spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă

caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă sunt vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejurimile transparente către stradă cu împrejurimi opace;

- vechime: - exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;
- calitatea construcției: definită prin arhitectură, partiu, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilatară a clădirilor,

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

L - ZONA DE LOCUIRE, care cuprinde următoarele UTR-uri:

Ljm – Subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

Lm – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

Li – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

IS – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri, de regulă cu maxim P+4 niveluri, situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat). Înălțimea maximă recomandată este de 20,0 m. În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în

vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

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

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

IS – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, care cuprinde următoarele UTR-uri:

IS1 – Subzona pentru constructii administrative

IS2 – Subzona pentru constructii de invatamant

IS3 – Subzona pentru constructii de sanatate

IS4 – Subzona pentru constructii de culte

A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie,

distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **Aid**- subzona productie si depozitare;
- **Aid_r**- subzona productie si depozitare in zone de restructurare;
- **Aic_r**- subzona productie, depozitare, servicii- comert cu raza mare de deservire in zone de restructurare;
- **Apt_r**- subzona parc de activitati in zone de restructurare;
- **Ac** – comert-servicii
- **Ac-r** – zona de servicii- comert cu raza mare de deservire in zone de restructurare
- **Ac-u** – zona de servicii- comert cu raza mare de deservire in zone de urbanizare
- **Acl** -subzona serviciilor, comertului si locuințelor colective inalte cu P+5 - P+18 niveluri
- **Aipc_r**- subzona de activitati economice de industrie, depozitare si comert- servicii cu zone verzi in zone ce necesita structurare
- **As-r**= subzona de enclave industriale in interiorul sau in vecinatatea zonelor de locuit, ce urmeaza a se restructura in activitati economice compatibile cu amplasamentul
- **Aap** – productie piscicola

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

A – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE, care cuprinde următoarele UTR-uri:

Ac - Zone de comert- servicii

V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, limitat de

apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție, păduri și parcuri protejate, spații verzi de protecție.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

V – ZONA VERDE, DE SPOT SI AGREMENT, care cuprinde următoarele UTR-uri:

Vp - Spații verzi cu folosință publică: parcuri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc.

T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicații din cadrul municipiului este formată din circulații rutiere de toate categoriile, căi ferate publice și uzinale, precum și din drumuri expres propuse, formate din tronsonul Vaja (Ungaria) – Satu Mare - Baia Mare și tronsonul de centură al municipiului.

Zona căilor de comunicație include următoarele subzone:

- Tr – subzona transporturilor rutiere
- Tf – subzona transporturilor feroviare

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

T – ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE, care cuprinde următoarele UTR-uri:

Tr - Zona transporturilor rutiere



Tr_p - Subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- reparații la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (vezi anexa 7);
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere de folosință publică (potrivit anexei 7)
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- reparații la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (vezi anexa 7);

- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere de folosință publică (potrivit anexei 7)
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

IS1- subzona pentru construcții administrative

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

IS2- subzona pentru construcții de învățământ

- grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- școli;
- licee;
- școli postliceale;
- școli profesionale;
- instituții de învățământ superior;
- cămine și cantine pentru elevi și studenți;



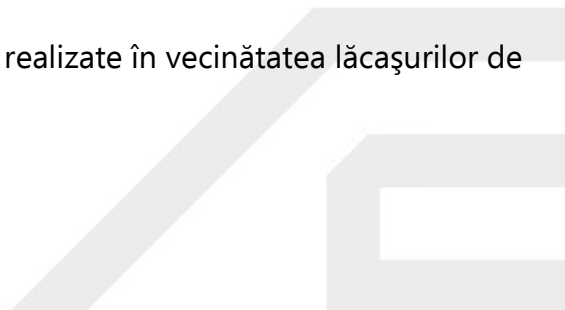
- afterschool;
- spații verzi amenajate;
- parcaje

IS3- subzona pentru construcții de sanătate

- spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- policlinici
- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale;
- creșe;
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale;

IS4- subzona pentru construcții de culte

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;



- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate.

Ac- zona de comert- servicii

- spații comerciale și de servicii cu raza medie și redusă de servire și cu suprafața de vânzare redusă și medie - în condițiile detaliate mai jos
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- structuri de cazare: hoteluri;
- alimentație publică: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- spații plantate
- pentru subzonele Cv, Cp, Cn, Ccse admit conversii funcționale în alte funcțiuni admise sau admise cu condiții la capitolele respective
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;

Vp- spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Tr- zona transporturilor rutiere

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

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterrane și subterane

- Garaje colective subterane pe unul sau mai multe nivele
- Garaje multietajate
- Instalații de garare individuala multietajata
- Alei, trotuare, spații verzi amenajate

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 50% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale: gradinita, școala, afterschool, cabinete medicale individuale și cabinete stomatologice, farmacii
- prin excepție de la alineatul anterior, în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit și se recomandă funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile cu vecinătatea:

- comert de proximitate, sau specializat (exclus materiale de constructii) si servicii profesionale si personale in structuri de vanzare cu suprafata mica (Scom.max.400 mp) si fara a utiliza suprafata libera a parcelei pentru depozitare sau comercializare,
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- structuri de cazare: hoteluri cu capacitate mica;
- alimentatie publica: restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- cluburi, cinematografe
- policlinici, centre de tratament
- lacasuri de cult

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- **orice insertii de constructii noi, altele decat cele publice mentionate la articolul 1, precum si extinderile** (altele decat cele necesare conversiilor apartamentelor de la parterul blocurilor situate pe arterele principale intre extinderi deja autorizate si executate si realizarii de logii/balcoane sub cele existente la etajele superioare cu respectarea reglementărilor de la capitolul 2.3.2.) **si supraetajarele constructiilor existente se realizeaza in baza unui Plan Urbanistic Zonal** elaborat potrivit celor mentionate in sectiunea

- GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI:
 - construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, stabilite prin PUZ; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
 - locuințe colective noi cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;
 - in cazul amplasamentelor situate pe artere aparținand tramei stradale principale se admit imobile cu funcțiunile din categoriile Ac si IS compatibile inclusiv realizate prin conversia totala a imobilelor de locuit existente
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasarea in imobil, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20) care utilizeaza accesele existente ale locatarilor, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor situate pe arterele ce fac parte din trama majora a localitatii, pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu asigurarea accesului separate dinspre strada, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate; intervențiile asupra fațadei se studiază pentru întreg tronsonul și se avizează de către Comisia de Estetica Urbana a municipiului Baia Mare.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă în condițiile stabilite prin PUZ-ul întocmit potrivit secțiunii a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- **orice insertii de constructii noi, altele decat cele publice mentionate la articolul 1, precum si extinderile** (altele decat cele necesare conversiilor apartamentelor de la parterul blocurilor situate pe arterele principale între extinderi deja autorizate și executate și realizării de logii/balcoane sub cele existente la etajele superioare cu respectarea reglementărilor de la capitolul 2.3.2.) **și supraetajările constructiilor existente se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal** elaborat potrivit celor menționate în secțiunea a) Generalități...:
- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, stabilite prin PUZ; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective noi cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;
- în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit imobile cu funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile inclusiv realizate prin conversia totală a imobilelor de locuit existente
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasarea în imobil, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20) care utilizează accesele existente ale locatarilor, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură,

notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor situate pe arterele ce fac parte din trama majora a localitatii, pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu asigurarea accesului separate dinspre strada, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate; intervențiile asupra fațadei se studiază pentru întreg tronsonul și se avizează de către Comisia de Estetica Urbana a municipiului Baia Mare.

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

- se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă în condițiile stabilite prin PUZ-ul întocmit potrivit secțiunii a) Generalități...;

IS1- subzona pentru construcții administrative

- în zona de locuințe joase se admite numai inserția de construcții din gama ISA care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule) – și nu depășesc 400 mp ACD în condițiile specifice fiecărei zone

- se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a acelor echipamente din gama ISA care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule).

- servicii comerciale complementare: alimentație publică în structuri de vânzare cu suprafață mică, comerț de proximitate servicii profesionale și personale și alte asemenea cu maxim 200 mp ACD

- se admit conversiile funcționale între diferite categorii de utilizări din domeniul IS cu respectarea cerințelor specifice fiecărui tip de utilizare;

- instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100 - 1/2006

IS2- subzona pentru construcții de învățământ

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;

- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie etc.).
- se admite inserarea altor construcții și amenajări legate de procesul de învățământ sau/si de petrecerea timpului liber al copiilor și tinerilor care să deservească unitatea școlară cât și vecinătatea: Sali de sport, sali multifuncționale, bazine de înot, terenuri de sport, terenuri de joacă, cluburi ale copiilor etc
- sunt admise alte amenajări speciale cerute de programul școlar numai dacă sunt compatibile cu vecinătatea (ex.: ateliere-școală, micro-baze de producție, sere/grădini/livezi etc)

IS3- subzona pentru construcții de sanătate

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- cabinetele medicale individuale și punctele farmaceutice se pot amplasa și în subzonele de locuit;
- amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de spitale
- detalierea reglementărilor pentru policlinici și spitale se va face printr-o documentație de urbanism (vezi „generalități, caracterul zonei”).

IS4- subzona pentru construcții de culte

- amplasarea de cimitire nou constituite se poate realiza pe loturile bisericilor cu condiția respectării unei distanțe de 50m față de zonele de locuit;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice;
- lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu.

Ac- zona de comerț- servicii

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- in zonele de locuit se admite insertia structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafata mica si raza mica si medie de servire, potrivit reglementărilor specifice fiecărei zone
- insertia structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafata medie si raza mica si medie de servire este permisa in zona centrala Cn, in centrele de cartier Cc; pe arterele principale din afara zonelor Cn si Cc insertia structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafata medie si raza mica si medie de servire este permis in masura in care amplasarea se face in baza unui PUZ care studieze insertia in raport cu vecinatatea;
- in zona Cn sunt admise structuri de vanzare cu suprafata mare tip magazine universale/centre comerciale, reglementate prin PUZ
- sunt permise alte activitati terțiare compatibile cu vecinatatea;
- sunt permise activitati manufacturiere compatibile cu amplasamentul precum si expunerea si desfacerea produselor respective
- amplasarea de unitati comerciale cu raza mare de servire se face de regula la marginea localitatii, in parcuri/zone comerciale amplasate pe arterele principale de penetratie in oras, reglementate printr-un PUZ ce include si studiu de circulatie
- in cazul constructiilor situate in subzonele Cv si Cp se aplica restrictiile de zona protejata mentionate la capitolele respective
- in cazul constructiilor cu suprafata de vanzare intre 400 si 1000 mp, detalierea reglementărilor se face prin PUD daca amplasarea nu a fost reglementata prin PUZ-ul de ansamblu al zonei;
- in cazul constructiilor cu suprafata de vanzare mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include si un studiu de circulatie.
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zonele Aid_r, Aid, Aic_r, Ac_r, Aipc_r
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor

normate fata de alte functiuni

- detalierea reglementărilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.15);
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- parcaje numai in exteriorul spatiului verde de folosinta publica, adiacent acestuia in vecinatatea acceselor

Tr- zona transporturilor rutiere

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;

- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv⁷¹;
 - depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
 - 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 rutiere⁷²;
 - semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale⁷³;
 - modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului⁷⁴.
 - se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterrane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterrane și subterane

- Se admit parcaje la sol numai ca soluții temporare, până când creșterea parcului auto va justifica realizarea clădirilor descrise la articolul anterior
- Funcție de amplasament și necesitățile zonei, la nivelul superior al garajelor/parcajelor se vor amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, dotări comerciale, de agrement etc
- Funcție de necesitățile zonei se admite cuplarea funcției de parcare cu o funcție comercială (complex comercial, piața agroalimentară, complex de servicii cu condiția ca la calculul necesarului de locuri de parcare să se ia în calcul atât necesitatea publică (necesarul de locuri de parcare pentru utilizările din zona imposibil de acoperit de amenajările din incintele proprii

- Colectarea si dirijarea apelor meteorice in sistemul public de canalizare sau intr- un emisar dupa preepurare este obligatorie

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfășurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;



- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

IS1- subzona pentru constructii administrative

- orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată Cv și Cp si in zonele de locuit;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată C2 (policlinici, spitale etc.);
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, pentru a evita afectarea imaginii arhitecturale și deteriorarea finisajelor clădirii;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

IS4- subzona pentru construcții de culte

- orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Ac- zona de comerț- servicii

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule în zona protejată Cv și Cp, în zone cu funcțiuni protejate sau pe artere fără capacitate suficientă de preluare a traficului
- amplasarea de unități comerciale cu rază mare de servire sau tip mic gros nu este permisă în zonele Cn, Cp și Cv și în vecinătatea funcțiunilor protejate.
- Este interzisă inserția structurilor comerciale tip hipermarket sau comerț en-gros în zona de locuit sau alte zone protejate sau în zona centrală a localității
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic (olărit, pictură

etc);

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

Tr- zona transporturilor rutiere

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor si a altor amenajari 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 intersecție⁷⁵;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole⁷⁶;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- zona destinată circulației rutiere, inclusiv terenurile rezervate pentru:
- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de

centură și completarea traseului acesteia

- modernizarea intersecțiilor
- realizarea spațiilor de parcare
- se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, pistelor de biciclete, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.
- indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, pe zona destinată circulației rutiere 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 se conformează proiectului de modernizare/înfăințare a drumului sau/și a lucrărilor legate de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității
- actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterrane si subterane

- Conform PUZ

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

Nu este cazul.

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

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

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele, deschiderile minime si raportul laturilor prevăzute în capitolul 2.6.1. Subzonele Ljm si Ljn (inclusiv zone de restructurare si urbanizare)siFig. 18 Insertii in parcelar existent in subzonele Ljn-Ljm – parcelele minime si construibilul;
- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente, deschiderea minima

va fi de 12,0 m pentru constructii cuplate la calcan pe ambele limite laterale si 15,0 m pentru constructii izolate sau cuplate;

- în cazul parcelelor destinate constructiilor cu alte functiuni admise (comert, servicii, echipamente publice) suprafata si deschiderea minime ale parcelei vor fi cele specifice functiunilor (vezi capitolele Ac, IS)

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de 500 mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00 m;
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- suprafața minimă a parcelei destinate blocurilor de locuințe este recomandată de 600 mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00 m;
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

IS1- subzona pentru constructii administrative

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20,00 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar, 22 mp/copil, iar pentru învățământul școlar 20 mp/elev;
- frontul la stradă se recomandă fi minim 20,00 metri pentru grădinițe și minim 30,00 m pentru școli și licee;

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule (spitale, policlinici etc.) și 500 mp cu deschidere de 15,0 m pentru construcții cu frecventare mai redusă;
- construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/frecventare redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

IS4- subzona pentru constructii de culte

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

Ac- zona de comert- servicii

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri pentru functiuni cu raza de servire larga si 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru constructii situate in zonele protejate;
- constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri in cazul constructiilor insiruite (cuplate la doua calcane), și de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Tr- zona transporturilor rutiere

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă se recomandă a fi de minim 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism conform normelor specifice.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterrane si subterane

- Conform PUZ

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau retrasa față de aliniament, în condițiile capitolului 11- Amplasarea față de aliniament;
- 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 2,0 m și nu mai mult de 5,0 m;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- se va ține seama de prescripțiile generale conf. Cap 11- Amplasarea față de aliniament
- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre

aliniamente iar lăţimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru străzi de categoria a III-a şi inferioare sau minim 2,50m pentru străzi de categorie superioară;

- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanţă de minim 3.0 m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară şi minim 5,00 m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puţin jumătate din diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente (exemplu: stradă cu distanţa între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5 = 18,00 m, $18,00 - 10,00 = 8,00$ m diferenţa între gabaritul străzii şi înălţimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$);

- în cazul amplasării la intersecţia unor străzi având situaţii diferite ale clădirilor faţă de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament şi pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanţă egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiţia să nu rămână calcane vizibile.

- banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20,00 m de la alinierea clădirilor;

Li- subzona locuinţelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri şi echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidenţiale

- se va tine seama de prescripţiile generale de la Cap 11- Amplasarea faţă de aliniament

- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii şi sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălţimea totală a clădirii nu depăşeşte distanţa dintre aliniamente iar lăţimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru străzi de categoria a III-a şi inferioare sau minim 2,50m pentru străzi de categorie superioară;

- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanţă de minim 3.0 m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară şi minim 5,00 m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puţin jumătate din diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente (exemplu: stradă cu distanţa între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5 = 18,00 m, $18,00 - 10,00 = 8,00$ m diferenţa între gabaritul străzii şi înălţimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$);

- în cazul situării la intersecţia unor străzi având situaţii diferite ale clădirilor faţă de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament şi pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanţă egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiţia să nu rămână calcane vizibile;

- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea

clădirilor;

IS1- subzona pentru constructii administrative

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția retragerii clădirilor adiacente față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- se vor respecta prescripțiile generale de la Cap 11- Amplasarea față de aliniament
- în cazul în care este permisă amplasarea retrasă de la aliniament potrivit alineatului anterior, construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- în cazul în care este necesară amplasarea la aliniament în baza prescripțiilor generale de la capitolul 2.3.1 Amplasarea față de aliniament se recomandă ca spre stradă să fie orientate spații conexe procesului de învățământ nu săli de clasă

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la Cap 11- Amplasarea față de aliniament
- clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri nu este recomandată;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care

atrag fluxuri semnificative de pietoni și mașini, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult);

IS4- subzona pentru constructii de culte

- Se vor aplica prevederile generale inscise in Cap 11- Amplasarea față de aliniament, cu urmatoarele conditii:
- Se va evita amplasarea lacasurilor de cult si serviciilor sociale care creaza aglomeratie in zonele in care reglementările dictate de conditiile generale impun amplasarea pe aliniament iar latimea trotuarului este mai mica de 2,50 m
- Retragerea minima a lacasurilor de cult de la aliniament va fi de 6,00 m;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noile clădiri, care nu crează aglomerație în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor etc.);

Ac- zona de comert- servicii

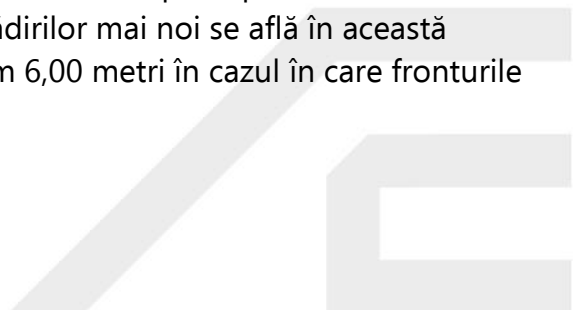
- se vor aplica prevederile generale inscise la Cap 11- Amplasarea față de aliniament
- acolo unde caracterul strazii permite, vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri pentru a permite amenajarea spatiilor de parcare necesare si fluxul de pietoni

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Tr- zona transporturilor rutiere

- conform reglementărilor din UTR adiacent;
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;



- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria III.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterrane și subterane

- Conform PUZ

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

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- se menține actualul regim de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la aliniament, fiind limitată posterior suplimentar de o retragere minimă de 3,00 m de la limita posterioară a parcelei; construcțiile anexa cu regim de înălțime P pot fi 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 de pe o parcelă adiacentă.
- se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul "Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară"
- prin excepție de la prevederile alineatului precedent în zonele în care, în urma dezvoltării istorice a modului de ocupare a parcelei s-a ajuns la o ocupare de tip covor se admite păstrarea acestui model de construire cu respectarea condițiilor de însoțire și a normelor PSI ("Variante de amplasare admisibile în țesutul existent") cu următoarele precizări:
 - Inițierea de calcane vizibile dinspre stradă în banda de construibilitate este permisă numai dacă amplasarea "tradițională" este un model specific construirii pe stradă respectivă și dacă se respectă regulile specifice amplasării tradiționale (vezi punctul a de la capitolul "Amplasare tradițională în parcelar existent versus amplasare normală").
 - clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
 - este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcelă

adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,00 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare care nu provoacă disconfort locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc.), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 18.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de

separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile din aceeași categorie funcțională se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,00 m, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;
- distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare care nu provoacă disconfort locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc.), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 20,00 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 m;

IS1- subzona pentru constructii administrative

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale;

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- se vor respecta prescripțiile generale de la Cap. 11 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară
- în cazul în care nu se aplică regula calcanului clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10,00 metri;

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale ;

IS4- subzona pentru constructii de culte

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile care nu au funcțiuni care (generează) crează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale ;

Ac- zona de comert- servicii

- se vor aplica reglementările generale înscrise la Cap. 11 -Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara
- în cazul amplasării izolate a clădirilor retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Tr- zona transporturilor rutiere

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- conform studiilor de specialitate.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterrane si subterane

- conform PUZ.

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

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- 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 3.00 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,00 m în cazul în care una dintre constructii este o anexa si constructia principala nu are ferestre cu vedere spre aceasta;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.00 m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6,00 m, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în baza studiului de însorire inclus în PUZ;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,00 m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală; de asemenea distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dacă numai una dintre clădiri are pe fațada respectivă ferestre cu vedere

IS1- subzona pentru construcții administrative

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

IS2- subzona pentru construcții de învățământ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor spații cu funcțiuni protejate și nu intervin prescripții PSI;
- în cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.

IS3- subzona pentru construcții de sănătate

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri;

IS4- subzona pentru construcții de culte

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare

naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

Ac- zona de comert- servicii

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

Vp- spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Tr- zona transporturilor rutiere

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- conform studiilor de specialitate.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane

- conform PUZ.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- 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 și respecta condițiile generale de la Cap. 12- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru locuințe colective care au sistem de colectare a deșeurilor în clădire se va asigura un acces secundar pentru evacuarea gunoiului.

IS1- subzona pentru construcții administrative

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puţin un acces carosabil de minim 4,00 metri lăţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică;
- numărul acceselor se stabileşte pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile se vor asigura separaţii funcţionale ale acceselor;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

IS4- subzona pentru constructii de culte

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lăţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică;
- numărul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

Ac- zona de comert- servicii

- se aplica prescriptiile generale de la Cap. 12- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietăţile învecinate;

- numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4 și normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu⁶¹;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Vp- spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

Tr- zona transporturilor rutiere

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementări generale vezi Cap 15- Parcaje;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementări generale vezi Cap 15- Parcaje;
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisă; pentru parcare în ansamblurile de locuințe colective se vor adopta soluțiile prevăzute la Cap 15- Parcaje;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementări generale Cap 15- Parcaje;
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisă; pentru parcare în ansamblurile de locuințe colective se vor adopta soluțiile prevăzute la Cap 15- Parcaje;

IS1- subzona pentru construcții administrative

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare si alte reglementări Cap 15- Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere

și pietonale

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi Cap 15- Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi Cap 15- Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul

parcelelor proprii;

- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stângerirea circulației rutiere și pietonale
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

IS4- subzona pentru construcții de culte

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi Cap 15- Parcaje;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Ac- zona de comerț- servicii

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi vezi Cap 15- Parcaje;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona

adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Vp- spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi Cap 15- Parcaje;

Tr- zona transporturilor rutiere

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 9 la PUG Baia Mare- Cerințe minime de spații de parcare pe raza municipiului Baia Mare;

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane

- Conform PUZ
- Pentru calculul numărului de locuri de parcare necesar într-o zonă- vezi Anexa 9 la PUG Baia Mare- Cerințe minime de spații de parcare pe raza municipiului Baia Mare;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- înălțime maximă admisibilă la cornișă: 10,00 metri (P+2) fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în

suprafața maximă de 60% din aria construită;

- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul 14 , referitoare la "Înălțimea construcțiilor"
- Înălțimea maximă admisă în zona: P+4 (Hmax=16,0 m) cu excepția accentelor de maxim P+8 stabilite prin PUZ.
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente;

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

27,00 - 30,0 m	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,00 - 36,0 m	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 - 45,00 si peste	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

Fig. 2 Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale capitolul 14, referitoare la "Înălțimea construcțiilor"

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- se vor aplica prevederile generale de la capitolul capitolul 14, referitoare la "Înălțimea construcțiilor"
- înălțimea maximă admisă în zona: P+10 (Hmax=33,0 m) cu excepția accentelor de maxim P+14 stabilite prin PUZ.
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente;

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (m)	Numar niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise: -(A) ¹² -(B) ¹³
Sub 9 metri	7-10	P+1+M - P+2	(C) - 1 nivel; (D) - 1 nivel
9,01 - 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m.=10metri (categoria III)	11	P+2+M	(C) - 1 niveluri; (D) - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(C) - 2 niveluri; (D) - 1 nivel
13,00 - 16,0 m	16	P+4	(C) - 2 niveluri; (D) - 1 nivel

16,00 -19,0 m	19	P+5	(C) - 2 niveluri; (D) - 1 nivel
19,00 -22,0 m Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m .(categoria II)	22	P+6	(C) - 2 niveluri; (D) - 2 niveluri
22,00 -25,0 m	25	P+7	(C) - 2 niveluri; (D) - 2 niveluri
25,00 -27,0 m	27	P+8	(C) - 2 niveluri; (D) - 2 niveluri
27,00 -30,0 m	30	P+9	(C) - 2 niveluri; (D) - 2 niveluri
30,00 -36,0 m	33	P+10	(C) - 2 niveluri; (D) - 2 niveluri
36,01 - 45,00 si peste	39	P+12	(C) - 2 niveluri; (D) - 2 niveluri

Fig. 2 Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor

IS1- subzona pentru construcții administrative

- se vor aplica prevederile generale de la capitolul 14 , referitoare la "Înălțimea construcțiilor"
- înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă admisă a zonei de inserție
- se recomandă inserția clădirilor din categoria ISA ca accente de înălțime acolo unde reglementările zonei o permit
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii conform Fig. 2 Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente;

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (m)	Numar niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise: -(A) ¹² -(B) ¹³
---	--------------------------------	---------------------------------	--

Sub 9 metri	7-10	P+1+M - P+2	(E) - 1 nivel; (F) - 1 nivel
9,01 -11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m.=10metri (categoria III)	11	P+2+M	(E) - 1 niveluri; (F) - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(E) - 2 niveluri; (F) - 1 nivel
13,00 -16,0 m	16	P+4	(E) - 2 niveluri; (F) - 1 nivel
16,00 -19,0 m	19	P+5	(E) - 2 niveluri; (F) - 1 nivel
19,00 -22,0 m Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m .(categoria II)	22	P+6	(E) - 2 niveluri; (F) - 2 niveluri
22,00 -25,0 m	25	P+7	(E) - 2 niveluri; (F) - 2 niveluri
25,00 -27,0 m	27	P+8	(E) - 2 niveluri; (F) - 2 niveluri
27,00 -30,0 m	30	P+9	(E) - 2 niveluri; (F) - 2 niveluri
30,00 -36,0 m	33	P+10	(E) - 2 niveluri; (F) - 2 niveluri
36,01 - 45,00 si peste	39	P+12	(E) - 2 niveluri; (F) - 2 niveluri

Fig. 2 Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 m și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform capitolul 14 , referitoare la "Înălțimea construcțiilor"

IS2- subzona pentru construcții de învățământ

- pentru grădinițe, înălțimea maximă nu va depăși P+1;
- pentru școli primare, înălțimea maximă nu va depăși P+2;
- pentru școli gimnaziale, licee, internate se recomandă maxim P+4 niveluri
- pentru unități de învățământ superior (inclusiv căminele aferente) se poate atinge un regim de înălțime de maxim P+6, cu H max 22 m.

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	înălțimea maximă admisă (metri)	Număr nivelur iconvenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 <i>Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10metri (categoria III)</i>	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)</i>	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două

niveluri, racordarea se va face în trepte;

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6,00 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

IS4- subzona pentru constructii de culte

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;

- pentru clădiri cu funcțiuni complementare se aplică reglementările din UTR-ul în care se inserează aceste clădiri;

Ac- zona de comert- servicii

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Latimea străzii între aliniamente (metri) / <i>profile standard actuale</i>	înălțimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț
---	---------------------------------	---	--

			pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10metri (categoria III)</i>	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m = 13metri (categoria III)</i>	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

13,01 - 60,00	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
---------------	----	---	---------------------------------

- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

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

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

Vp- spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri;

Tr- zona transporturilor rutiere

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane

- conform PUZ – în general nu se va depăși înălțimea maximă din zona funcțională adiacentă;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 14 , referitoare la "aspectul exterior"
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se admit accente de culoare (culori de contrast) care sa nu reprezinte mai mult de 10% din suprafata fiecarei fatade vizibile din spatiul public (cu exceptia zonei protejate Cv si Cp
- garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomanda corelarea gabaritului constructiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente (sau al celor caracteristice strazii)
- în cazul constructiilor izolate volumul constructiei principale nu va depasi de regula 1800 mc;
- La proiectarea cladirilor noi se va tine seama de raportul construit/liber existent în desfasurarea strazii; se recomanda ca acest raport sa fie cuprins între 5/1 si 2/1.
- relieful fațadelor se va realiza prin raportare la nivelul parterului, cu aplicarea regulilor înscrise la capitolul "Depășirea aliniamentului"
- acoperisurile cu sarpanta vor avea pante de maxim 600.
- materiale recomandate pentru învelitori: materiale ceramice; tabla plana zincata sau vopsita în culori mate (gri, brun), sita/sindrila
- la clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 14 , referitoare la "aspectul exterior"
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu

clădirile învecinate;

- se interzic intervențiile punctuale asupra aspectului exterior;
- culorile de contrast vor reprezenta maxim 15% din suprafața fatadelor

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

IS1- subzona pentru construcții administrative

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 14, referitoare la "aspectul exterior"
- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- în zonele protejate și în zonele cu fond construit tradițional important construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale;
- în zonele noi se recomandă volumetrii și finisaje moderne;
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

IS2- subzona pentru construcții de învățământ

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 14, referitoare la "aspectul exterior"
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectură clădirilor din

vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

IS3- subzona pentru construcții de sanatare

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 14 , referitoare la "aspectul exterior"
- aspectul clădirilor va fi ținute seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

IS4- subzona pentru construcții de culte

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 14 , referitoare la "aspectul exterior"
- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, va ținute seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- în zonele protejate construcțiile vor respecta reglementările specifice;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.

Ac- zona de comerț- servicii

- aspectul clădirilor va fi ținute seama de particularitățile sitului, de caracterul

general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- în zonele protejate construcțiile vor avea de regula volumetriei și finisaje tradiționale
- în zonele noi de recomanda fațade cu volumetriei și finisaje moderne
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Vp- spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

Tr- zona transporturilor rutiere

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supratere și subterane

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

IS1- subzona pentru construcții administrative

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

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelilor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelilor existente în subteran;
- pentru institutiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

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

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;

- se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

IS4- subzona pentru constructii de culte

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

Ac- zona de comert- servicii

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice,

CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) si stabilirea unui program de trecere a retelelor existente in subteran;

- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spital vor fi asigurate doua surse independente de energie

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Tr- zona transporturilor rutiere

- 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 vigoare⁷⁸
- 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.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterane si subterane

- se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelor;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și excluderea speciilor considerate invazive
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu

un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

IS1- subzona pentru constructii administrative

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

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- 75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetru spații plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori ;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și de pomi fructiferi;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.;

IS3- subzona pentru construcții de sanătate

- se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- pentru construcțiile de sănătate se vor asigura minim 20%; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătatea Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

IS4- subzona pentru construcții de culte

- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 15%, cu excepția subzonei C1A unde acest procent se poate reduce și la 10%;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, alei, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

Ac- zona de comerț- servicii

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

Vp- spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

Tr- zona transporturilor rutiere

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterrane și subterane

- procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața;
- se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- în cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, împrejuririle vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 15 – "Împrejuriri"

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, șiseparate cu borduri sau cu garduri vii,

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate;
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20 m;

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20 m;

IS1- subzona pentru constructii administrative

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,50 m incluzând un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,00 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente de maxim 1,50 m incluzând un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m.

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- in cazul in constructiilor retrase de la aliniament, in cazul in care sunt necesare imprejuriri, acestea vor respecta prescriptiile generale de la capitolul 15 – “Împrejuriri”
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

IS4- subzona pentru constructii de culte

- in cazul in constructiilor retrase de la aliniament, in cazul in care sunt necesare imprejuriri, acestea vor respecta prescriptiile generale de la capitolul 15 – “Împrejuriri”
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii

Ac- zona de comert- servicii

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca. 0,50 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament se recomanda sa fie lipsite de gard separator catre strada, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- împrejuririle vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m;

Tr- zona transporturilor rutiere

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale împrejuririle la stradă vor avea 2,20 m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,00 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 30-60 cm și vor fi dublate cu gard viu; gardurile laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,20 m;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- POT maxim = 45 %

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- POT maxim = 30 %

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- POT maxim = 30 %

IS1- subzona pentru constructii administrative

- Inserții în subzona centrală Cn: POT maxim = 60 %;
- Inserții în subzonele centrale Cpși Cv: POT maxim = 40 %;
- Inserții în subzona centrală Cc: POT maxim = 50 %;
- Inserții dispersate în alte zone funcționale: POT maxim = 50 %, dar nu mai mult de 10% peste POT max zonă adiacentă;
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentele de mai sus.

IS2- subzona pentru constructii de invatamant

- amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
 - zona ocupată de construcție;
 - zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - zona verde, inclusiv grădina de flori.
- pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.
- procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:
 - 25% teren ocupat de construcții
 - 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.
- pentru unități de învățământ superior și afterschool se va respecta tema beneficiarului, fără ca POT- ul să depășească 40%.

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40 %;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: POT maxim = 50 %;

- pentru celelalte categorii se vor încadra în POT-ul zonei în care se inserează;
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus.

IS4- subzona pentru constructii de culte

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se inserează.

Ac- zona de comert- servicii

- insertii in subzona centrala Cn: POT maxim = 60 %.
- insertii in subzona centrala Cp: POT maxim = 40 %.
- insertii in subzona centrala Cv: POT maxim = 40 %.
- insertii in subzona centrala Cc: POT maxim = 50 %.
- insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele specifice fara a depasi procentul de mai sus

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 10%

Tr- zona transporturilor rutiere

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterrane si subterane

- conform PUZ dar nu mai mult de 50%

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

Ljm- subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,2 mp ADC /mp teren

Lm- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- CUT maxim pentru înălțimi P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren

Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- CUT maxim pentru înălțimi P+5-12= 2,8 mp ADC /mp teren

IS1- subzona pentru constructii administrative

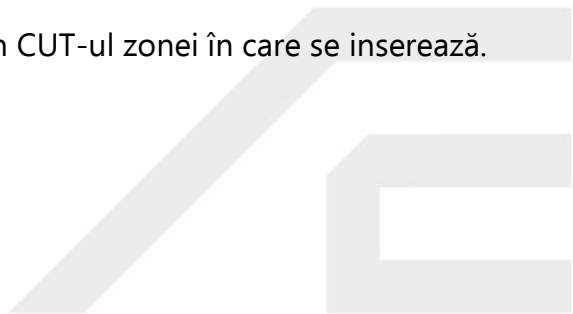
- inserții în subzona centrală Cn: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren.
- inserții în subzonele centrale Cp și Cc: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- inserții în subzona centrală Cv: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- inserții dispersate în alte zone funcționale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT max zonă adiacentă.

IS2- subzona pentru constructii de învățământ

- CUT maxim = 1,00 mp ADC /mp teren cu excepția unităților de învățământ superior pentru care se admite CUT maxim = 2,2 mp ADC / mp.

IS3- subzona pentru constructii de sanatate

- pentru spitale, centre de sănătate, unitați medico-sociale: CUT maxim = 2,0;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: CUT maxim = 1,5;
- pentru celelalte categorii se vor încadra în CUT-ul zonei în care se inserează.



IS4- subzona pentru constructii de culte

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși coeficientul de ocupare maxim al zonei în care se inserează.

Ac- zona de comert- servicii

- insertii in subzona centrala Cn: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren.
- insertii in subzona centrala Cp: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- insertii in subzona centrala Cv: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- insertii in subzona centrala Cc: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta

Vp- spatii verzi cu folosinta publica : parcuri, gradini, locuri de joaca, dog-park, etc ;

- CUT maxim 0,15 mp ADC/ mp. teren

Tr- zona transporturilor rutiere

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

Tr_p- subzona parcajelor publice colective supraterane si subterane

- sonform PUZ dar recomandat maxim = 2,0 mp ADC / mp. teren

Întocmit:

Şef proiect:



ZONA STUDIATA

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine in exclusivitate societatii AEDILIS PROIECT Baia Mare.
Reproducerea continutului este posibila numai cu acordul prealabil in scris al autorului. ©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

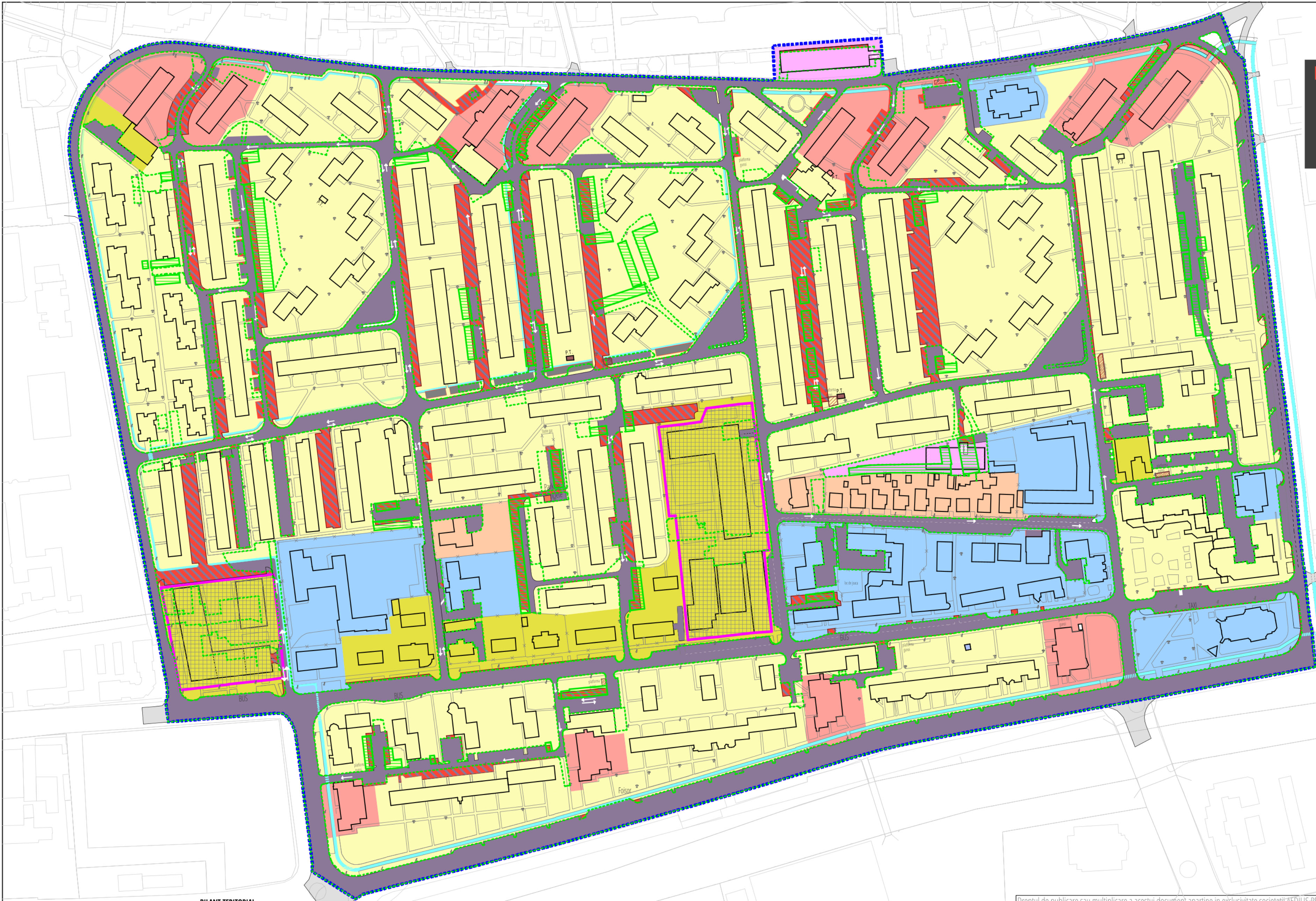


STR.1MAI,NR.25,BAIA MARE,RO,TEL/FAX:+40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO



VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA	
PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare	PROIECT NR.: AED 044-2023
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	TITLUL PROIECTULUI: PUZ- CARTIER SASAR- I.I CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI	FAZA: P.U.Z.
ȘEF PROIECT/ VERIFICAT			DATA: 2023	AMPLASAMENT: Mun, Baia Mare, zona Sasar , jud. Maramures	PLANȘA NR.: PUZ/A/D/ 01a
PROIECTAT				TITLUL PLANȘEI: PLAN DE INCADRARE	
DESENAT					

PLAN URBANISTIC ZONAL
CARTIER SASAR- I.L. CARAGIALE- VICTOR
BABES- BD. INDEPENDENTEI



BILANT TERITORIAL			
LEGENDA	Zone, subzone funcționale, UTR-uri propuse, descriere:	BILANT TERITORIAL	
		Suprafata (ha)	Procent (%)
1	l_{1m} SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI CU DENSITATE RIDICATĂ ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE	0.83	1.75
2	l_m SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	27.86	58.61
3	l_i SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+12 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	3.36	7.07
4	Is1 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	1.55	3.25
	Is2 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT	1.94	4.07
	Is3 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE	0.17	0.33
	Is4 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE CULT	0.57	1.18
5	Ac ZONE DE COMERT- SERVICII	3.66	7.70
6	Trp SUBZONA PARCAJELOR PUBLICE COLECTIVE SUPRATERANE SAU SUBTERANE	0.44	0.90
7	Tr ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	7.26	15.09

LEGENDA	BILANT TERITORIAL	Suprafata (ha)	Procent (%)
	LIMITA ZONA STUDIATA	476 318.00	100.00%
	IMOBILE DE CULT	88 143.00	18.50%
	IMOBILE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎNALT		
	IMOBILE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI MIC		
	CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT		
	CONSTRUCȚII COMERT-SERVICII		
	PARKING MULTIEȚAJAT	59 505.00	12.49%
	CIRCULAȚII PIETONALE, PISTE DE BICICLETE		
	CIRCULAȚII AUTO		
	CIRCULAȚII AUTO PROPUSE/ EXTINDERI	105 632.70	22.17%
	UTR -Ac- Regim de înălțime: 2S+ P+4+Er/M		
	CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI GARAJE- EXISTENTE/ PARAZITARE - PROPUSE SPRE DEMOLARE		

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

				STR.1.MAINE 25,BAIA MARE,RO,TEL/FAX:+40362404917 OFFICE@AEDILISPROJECT.RO, WWW.AEDILISPROJECT.RO									
VERIFICATOR		NUME		SEMNĂTURA		CERINȚA		REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA					
PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROJECT S.R.L. BAIA MARE								BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare				PROIECT NR.: AED 044-2023	
SPECIFICAȚIE		NUME		SEMNĂTURA		SCARA: 1:2000		TITLUL PROIECTULUI: PUZ- CARTIER SASAR- I.L. CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI				FAZA: P.U.Z.	
ȘEF PROIECT/ VERIFICAT		arh		...		DATA: 2023		AMPLASAMENT: Mun, Baia Mare, zona Sasar , jud. Maramures					
PROIECTAT								TITLUL PLANȘEI:				PLANȘA NR.:	
DESENAT								REGLEMENTARI URBANISTICE				PUZ/A/D/ 010a	