



J 24/108/98

SC 9 OPTIUNE SRL
office@9.optiune.ro

ADRESA: STR CETATII NR 2 /1-2
Tel./fax: +40 362 411263



LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : S.C. 9 OPTIUNE S.R.L.

Str. Cetății, nr. 2/1-2, J24/108/1998, CUI 10267308,

ECHIPA DE PROIECTARE:

arh. urb. PASKUCZ STEFAN

mast. urb. ing. geogr. Camelia FAUR

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE.....	pag. 4
1. ROLUL R.L.U.	pag. 4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	pag. 5
3. DOMENIU DE APLICARE.....	pag. 5
4. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU.....	pag. 6
5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI.....	pag. 6
6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)	pag. 6
7. DEFINIRE POT ȘI CUT.....	pag. 7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	pag. 7
8. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	pag. 8
9. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR.....	pag.9
10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	pag. 10
11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	pag. 11
12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	pag. 11
13. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR.....	pag. 11
14. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	pag. 11
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	pag. 12
UTR L1b : Zona pentru locuințe individuale.....	pag. 12

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) – 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.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și **detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor**, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural - urbanistice ale acestora.

Odată 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.

Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.

Aplicarea prevederilor trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Dupa aprobare, Planul urbanistic zonal si Regulamentul Local de Urbanism sunt opozabile în justiție.

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică Indicativ: GM – 010 – 2000.

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul Civil
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- ORDIN nr. 180 din 29 noiembrie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr.211 /15.11.2011 - privind regimul deșeurilor

3. DOMENIU DE APLICARE

Amplasamentul reglementat este situat în partea de nord a municipiului Baia Mare, în zona colinară numită Valea Roșie, cu acces din strada Măgura și este compus din două imobile, nr. cad 130172 (967 mp), 132263 (5335mp), cu suprafața totală de 6302 mp.

4. ALTE PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizatie de construire se vor respecta legile si normativele in vigoare care se aplica la tipul de investitii, functiuni si capacitati, simultan cu prevederile prezentului R.L.U.

5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI

Zonificarea funcțională propusă pentru zona reglementată este :

- **L1b** : Zona pentru locuințe individuale

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, conform Legii în vigoare.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat.

6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

7. 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 planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: 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 căror 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:

- daca 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 planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- daca 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Teritoriul reglementat prin PUZ **nu se suprapune cu arii 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.

Este interzisă înlăturarea completă a vegetației de pe terenuri.

Situri arheologice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic.

Monumente istorice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

Zone de siguranță și protecție:

- **Pe baza normelor sanitare:**

În interiorul zonei reglementate nu există activități generatoare de zone de protecție sanitară.

- **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)

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;

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

Expunerea la riscuri naturale

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

Pe teritoriul analizat nu s-au identificat probleme cu alunecări de teren, iar riscul geotehnic este mic și moderat. Totodată, nu există probleme de inundabilitate în cadrul zonei reglementate.

Pentru prevenirea riscului de producere a inundațiilor locale, se prevede realizarea și dimensionarea corectă a rețelei de canalizare pluvială.

Expunerea la riscuri tehnologice

În zona studiată nu există obiective care să poată genera riscuri tehnologice și nici SEVESO.

Este interzisă depozitarea necontrolată a deșeurilor (aruncarea în vale, pe marginea străzilor etc).

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 va asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane și echiparea tuturor zonelor destinate construcțiilor cu rețele edilitare dimensionate corespunzător.

Asigurarea compatibilității funcțiilor:

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 mai jos, în cadrul regulamentului.

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.

Obiectivele de utilitate declarate prin prezentul PUZ - NU este cazul. Reglementările propuse vizează exclusiv proprietăți private. Costurile pentru realizarea investițiilor vor fi suportate de către proprietarii privați ai imobilelor.

10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h pentru celelalte clădiri.

Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime ”H” să o lumineze, unde $H \leq D$.

Pentru o bună luminozitate a unei încăperi, suprafața vitrată va fi de minim 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.**

În zona reglementată se va păstra o distanță față de aliniament de cel puțin 5m.

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

11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private 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 trebuiesc 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.

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.

La momentul de față, **accesul la zona reglementată se face din strada Măgura**, stradă asfaltată cu două benzi de circulație.

Pentru asigurarea accesului la amplasamentul reglementat se propune un drum de acces privat.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

Amplasamentul reglementat este compus din două parcele care aparțin aceluiași proprietari, iar pe una din ele se dorește realizarea unei locuințe individuale, prin urmare nu se propun lucrări de dezmembrare, parcelare sau comasare a terenurilor.

Se păstrează configurația existentă a celor două parcele, conform situației juridice actuale și documentației cadastrale anexate.

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.

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

Parcaje:

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

Se vor asigura 4 locuri de parcare pe parcelele private.

Spații verzi și plantate

Ponderea spațiilor verzi din suprafața terenurilor va fi de minim 50%.

Împrejmui:

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

- împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**15. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Zonificarea funcțională propusă pentru zona reglementată este :

- **L1b** : Zona pentru locuințe individuale

L1b – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE**Caracteristicile zonei:**

Amplasamentul compus din cele două imobile se află într-o zonă preponderent construită, în care loturile sunt private și au funcțiuni rezidențiale. Practic, cele două loturi reglementate prin PUZ reprezintă în prezent o enclavă neconstruită, înconjurată pe toate părțile de construcții de locuințe. Este o zonă cu funcțiunea predominantă de locuințe individuale, iar tipologia de construire este cea specifică pe terenuri cu pantă moderată. Se admit și funcțiuni compatibile cu locuirea, precum servicii de interes general, profesional, care nu afectează locuirea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale
- Anexe gospodărești: bucătării de vară, garaje, filigorii, piscine etc
- Împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi,
- Echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amenajări sportive private, fără accesul publicului.
- Servicii profesionale, cu următoarele condiții :
 - să implice maximum 3 autoturisme
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirilor
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele vecine. Sunt interzise lucrările de amenajare a terenului care afectează stabilitatea acestuia.

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)

- Conform configurației parcelelor existente

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii (minim 3,25 m)
- având în vedere topografia și configurația terenurilor, amplasarea viitoarelor construcții față de aliniament se va face la cel puțin 12 m.

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

- **clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate vecine în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m** și respectând normele de siguranță la incendiu. Pentru parcelele nr. cad. 130172 și nr. cad. 132263, **aparținând aceluiași proprietar**, nu se impun retrageri minime față de limita de proprietate; acestea se tratează ca un **ansamblu unitar**.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.
- pe planșa de reglementări urbanistice este figurat perimetrul construibil reglementat, rezultat ca urmare a retragerilor minime propuse, dar ținând cont și de topografia terenurilor și de poziția arborilor existenți pe parcele.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte, dar **nu mai puțin decât 3 m**, cu respectarea normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la zona reglementată se face din strada Măgura, stradă asfaltată cu două benzi de circulație.

Pentru asigurarea accesului la amplasamentul reglementat se propune un drum de acces privat, cu lățimea de minim 3,75 m.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.

Pe parcela privată se propune amenajarea a 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+M**.

- înălțimea maximă la cornișă – 5,00 m,

- înălțimea maximă la coamă – 9,00 m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, întra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

-Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, de tip urban, și va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Acoperiș: acoperirea clădirilor tip șarpantă în două sau patru ape, cu pante peste 35° sau tip terasă. Pentru învelitori se vor folosi : țigle ceramice sau din beton de culoare cărămiziu, maro, gri închis, negru; țigle metalice de culoare cărămiziu, maro, gri închis, negru, fără stridentă și fără strălucire; tablă plană fălțuită de culoare gri închis sau negru fără stridentă și fără strălucire; alte materiale- de ex. șindrile bituminoase, șindrile din tablă sau tablă - cu condiția să nu fie stridente și să fie în tonuri de culoare gri sau cărămiziu, șindrile de lemn.

- Paramentul : Materialele de finisaj permise vor fi – tencuieli pentru fațade în culori discrete (alb, gri, crem, cu posibilitatea de accente de culoare până în limita a 20% din suprafața fațadei), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină inserați parțial pe suprafețe mici, placări din piatră naturală sau lemn. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea de preferință culoarea naturală și vor fi dispuse cu rosturi mici. Excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru

intemperii. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) se vor realiza din lemn, metal vopsit sau sticlă, fiind interzise materialele cu strălucire ca plasticul sau inoxul.

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

- Pentru limitarea impactului vizual al lucrărilor de sistematizare verticală/ lucrărilor de susținere se vor utiliza în mod obligatoriu suprafețe plantate – ex. taluzuri înierbate/plantate parțial sau total (după caz) sau a altor materiale naturale, terasamente verzi aferente infrastructurii rutiere, care să asigure integrarea acestor lucrări în peisaj.

- Suprafața de teren afectată pe perioada șantierului se va readuce, în mod obligatoriu, la starea inițială după finalizarea șantierului.

- Amenajările propuse se vor realiza într-o manieră cât mai naturală, cu preluarea de elemente din configurația inițială a terenului și evitarea unor pante constante.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice existente în zonă, la strada Măgura;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- noile clădiri vor avea performanță energetică ridicată

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor ocupa **minimum 50% din suprafața parcelei** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Tipurile de împrejmuiri admise : tip gard viu sau împrejmuiri de tip transparent spre stradă și opace spre vecinătăți

- Înălțimea maximă la stradă va fi de maxim **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm.

- Materialele admise sunt lemn, metal vopsit, plasă metalică dublată de gard viu. Înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m**.

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

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

POT maxim admis = **20%**

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

CUT maxim admis = **0,6**

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE:

L1b - subzona locuințelor individuale,

SUPRAFAȚĂ ZONĂ PROPUȘĂ PT REGLEMENTARE: 6302MP

nr. cad 130172 (967 mp), 130172 (5335mp)

Suprafață construită orientativă propusă = 321 mp

Suprafață desfășurată orientativă propusă = 321 mp

Circulații de incintă = 197 mp, Spații verzi = 5784 mp

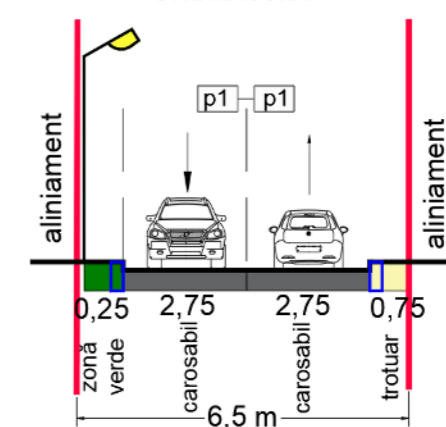
PLAN URBANISTIC ZONAL
schimbare de destinație și reglementare zonă pentru
locuințe individuale, în municipiul Baia Mare,
str. Valea Roșie, Fn



Legendă:

- ▬ Limita zona reglementata
- Limite de proprietate
- Cladiri existente
- Zonificare Funcțională Propusă**
- Locuințe individuale
- Păduri de agrement
- Străzi
- Drum propus (cale de acces privată)
- Fond forestier cf. date Direcția Silvică MM
- Ape
- Cladire propusă (contur orientativ propus)
- Perimetru constructibil propus
- Rețele edilitare existente**
- Alimentare cu apă potabilă
- Canalizare menajeră
- Alimentare cu energie electrică (LEA 04kV)
- Alimentare cu gaze naturale
- Rețele edilitare propuse**
- Alimentare cu apă potabilă
- Alimentare cu energie electrică (LEA 04kV)
- Alimentare cu gaze naturale
- Canalizae menajeră
- P** Parcare propusa (4 locuri)
- D** Loc colectare deseuri

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS STR. MĂGURA



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI		POT	CUT	Rh
L1b - locuințe individuale		20%	0,6	S/D+P+M
BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTA	SITUAȚIA PROPUȘĂ		
	Intravilan (mp)	Intravilan (mp)		
V6 - Spații plantate. Păduri de agrement	6302,00	100,00	0,00	0,00
L1b - locuințe individuale	0,00	0,00	6302,00	100,00
TOTAL	6302,00	100,00	6302,00	100,00

PROIECTANT GENERAL:

OPTIMUM

J 2410898 SC 9 OPTIMUM SRL ADRESA STR CETATI NR2 AP 1-2

COORDONATOR PROIECT	arh. urb. PASKUCZ STEFAN	SCARA: 1:500
PROIECTAT	urb. ing. geogr. FAUR CAMELIA	DATA: 2025
INTOCMIT	urb. ing. geogr. FAUR CAMELIA	

BENEFICIAR:

MUN. BAI A MARE, str.

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL - schimbare de destinație și reglementare zonă pentru locuințe individuale, în municipiul Baia Mare, str. Valea Roșie, Fn

DENUMIRE PLANȘĂ:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE.

PROIECT NR. 16-2025	FAZA P.U.Z.
PL. NR. 3.	