

I. FOAIE DE GARDĂ
P R O I E C T
nr. 1080 / 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONĂ DE
LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
Str. M. Eminescu Baia Mare

FAZA: P.U.Z.

Initiator:

SC OBERHAUSER INVEST SRL

Beneficiar:
Municipiul Baia Mare,

PROIECTANT
Sc STUDIO Z 2005 srl
Baia Mare

Specialist cu drept de semnătură RUR
arh. Horea Grigore Stoia

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de titlu
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism nr. 1267 din 12.08.2024
4. Aviz de oportunitate nr. 20 din 31.10.2024
5. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

- U0. Plan de încadrare în zona
- U1. Situatia existenta
- U2. Reglementari urbanistice - zonificare
- U2.1 Profile drumuri de acces
- U3 Reglementari - echiparea edilitara
- U4 Proprietatea asupra terenurilor
- U5 Exemplu mobilare



Intocmit,
rh. Horea Stoia

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
Initiatori:	SC OBERHAUSER INVEST SRL
Proprietar:	SC OBERHAUSER INVEST SRL
Proiectantul general:	S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. – Baia Mare
Data elaborării:	ian. 2025.

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program:

- Investiția propusă este construirea de clădiri de locuințe colective, împrejmuirea terenului, branșamente utilități și realizarea acceselor din str. M. Eminescu pe terenul proprietate privată al inițiatorului PUZ.
- Amplasarea clădirilor de locuit se va face conform RLU aferent PUZ ce urmează a se elabora în corelare cu prevederile PUZ dealul Groșilor, PUZ inițiat de Municipiul Baia Mare
- În funcție de capacitatea terenului se vor construi clădiri de locuit cu S/D+P+5E+Er în zona de locuințe colective L2 și clădiri de locuit și funcțiuni mixte cu S/D+P+4+M/Er în zona mixtă M3.

Terenul ce a generat PUZ are suprafața de 24600 mp

Terenul studiat este înscris în CF Baia Mare după cum urmează:

Cf. Nr.135950, Baia Mare Nr.cad. 135950 s = 21032 mp

Cf. Nr.125356, Baia Mare Nr.cad.125356 s = 3568 mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

- În conformitate cu prevederile din Planul Urbanistic Zonal Dealul Groșilor - în curs de avizare, zona studiată este localizată parțial în utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe și parțial în utr L2 zona preponderent pentru locuințe colective medii. Adîncimea utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe este de cca 110m față de str. M. Eminescu.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Documentația de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobată cu HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - În curs de actualizare
- 20 - PUZ - "Locuinte, birouri, spatii comerciale si hoteliere", aprobat prin HCL 303/30.05.2008
Baia Mare, Str. Mihai Eminescu nr. 63-65, beneficiar: SC Adalmon Developments SRL
- 46 -PUZ - "Subzona subcentrului cu servicii de interes public - CC3", aprobat prin HCL 369/30.11.2011
Baia Mare, Str. Mihai Eminescu f.n., beneficiari: Parohia Duminica Mironosițelor, SC COM SUPER SRL și Municipiul Baia Mare

- 48 - PUZ - "Zonă de locuințe",
aprobat prin HCL 392/20.12.2011
Baia Mare, strada Chioarului, strada Mihai Eminescu, strada Vrancei
- 53 - PUZ - "Zonă de locuințe", aprobat prin HCL 432/29.11.2012
Baia Mare, terenul cuprins între străzile Grănicerilor și Republicii, cu reconfigurare de parcele teren
- 55 - PUZ - "Complex Rezidențial 'Dealul Grosilor Nord' - locuințe D+P+1+M",
aprobat prin HCL 434/29.11.2012
Baia Mare, Str. Mihai Eminescu,
- 60 - PUZ - "Complex locuințe D+P+1+M",
aprobat prin HCL 178/30.05.2014
Baia Mare, strada Chioarului,
- 61 - PUZ - "Locuințe colective",
aprobat prin HCL 211/18.07.2014
Baia Mare, strada Mărășești,
- 75 - PUZ - "Schimbare de funcțiune din A1a - Activități productive agro - industriale mari - în funcțiune de locuit", aprobat prin HCL 100/29.02.2016
Baia Mare, strada Vrancei F.N.
- X - PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale",
aprobat prin HCL 101/29.03.2019
Baia Mare, str. Chioarului, F.N.
- XX - PUZ - "Locuințe colective D+P+4E+5Retras",
aprobat prin HCL 138/19.04.2019
Baia Mare, str. Mărășești, nr. 8 și nr. 10.
Inițiator: SC BALFAT TRANS SRL
- PUZ DEALUL GROȘILOR inițiat de mun. Baia Mare, aflat în curs de elaborare.
- Certificat de urbanism Nr. 740 din 28.06.2022
- Aviz de oportunitate nr.12/05.07.2022

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Masuratori topografice
- Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

- În ultimii ani întreaga zonă a căpătat un accentuat grad de dezvoltare în ce privește investițiile imobiliare ca urmare a retrocedării terenurilor către foștii proprietari, ceea ce a condus la extinderea zonei de locuințe de-a lungul tuturor cailor de acces ce marginesc orașul înspre est și sud-est. Dezvoltarea zonei este parte a tendinței generale de dezvoltare a orașului manifestată în ultimii 20 de ani.
- Terenurile situate de-o parte și de alta a drumului național (str. Mihai Eminescu) sunt constituite ca o zonă mixtă pentru servicii, reprezentanțe, comerț en-gros, depozitare și locuire, după cum este de altfel tendința și caracterul zonei.
- De asemenea s-a vehiculat ideea folosirii căii ferate existente în vecinătate pentru un tren urban, ce ar lega aeroportul din Tăuții Măgherauș cu zonele industriale ale mun. Baia Mare și Ferneziu idee greu de realizat dată fiind lipsa șinelor în zona gării de sud și a stării de degradare a infrastructurii feroviare în general.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

- Cea mai importantă caracteristică a zonei este situarea în imediata vecinătate a căii ferate Baia Mare - Ferneziu. față de care sunt instituite zone de restricții după cum urmează:

- - ZONA DE SIGURANȚĂ

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- - ZONA DE PROTECȚIE

- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

- Zona studiată se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe strada M. Eminescu între imobilele identificate cu numerele 134D și 136C, în imediata vecinătate a căii ferate Baia Mare - Ferneziu.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

- Legătura zonei studiate cu localitatea se face pe strada M. Eminescu.

VECINĂTĂȚI

Nord:	calea ferată Baia Mare - Ferneziu. (Cf 124072) Între terenul ce a generat PUZ și terenul aferent infrastructurii feroviare există o fâșie de teren de cca. 1,5m lățime ce aparține statului Român, pe toatălungimea zonei studiate. Astfel, zona studiată nu se învecinează direct cu terenul cu nr. Cad, 124072.
Est:	str. M. Eminescu (Cf 126833), Vulcanizare Onemarkus Global (Cf 118962), stația de pompare Vital, (Cf 118961)
Sud:	proprietate privată (nr. 136C) și proprietăți private situate pe str. Dumbravei.
Vest:	proprietate privată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

- **Relieful:** Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

- **Rețeaua hidrografică:** Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

- **Clima:** Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând curenții reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

- *Condiții geotehnice: Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive. În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuismențe directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.*

- *Riscuri naturale: Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice .*

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației:

- *Circulația se desfășoară înspre zona studiată pe strada M. Eminescu, strada de categoria a II-a (CONF. LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL BAIA MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008),*

Drumul de acces spre zona studiată – drum de acces prevăzut ca acces principal din str M. Eminescu, este o stradă cu 2 benzi de circulație de câte 3,50m, trotuare, peste de biciclete și spațiu verde de-o parte și de alta..

Accesul la parcuri și garaje se va face pe strazi secundare de incintă, prevăzute cu trotuare de 1m lățime cel puțin pe o parte.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- *Zona înconjurătoare a terenului studiat este ocupată cu funcțiuni de locuire, și funcțiuni mixte clădirile fiind dispuse mai ales de-alungul căilor de acces existente(str Dumbravei , str. M. Eminescu).*

- *Funcțiunile existente pe zona studiată sunt A1a - Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro - industriale mari; și V9 - Fâșii și perdele de protecție.*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

- *Zona înconjurătoare a terenului este relativ construită, clădirile fiind dispuse mai ales de-alungul căilor de acces(str Dumbravei , str. M. Eminescu).*

- *Zona studiată este neconstruită.*

Aspecte calitative ale fondului construit:

- *Construcțiile existente în zona adiacentă sunt în general în stare bună, executate din materiale durabile, fiind construcții de dată recentă.*

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

- *Din acest punct de vedere zona este deficitară, dar distanța relativ redusă față de drumul principal de acces din zona (str.M. Eminescu) spre serviciile de care beneficiază municipiul precum și posibilitățile de deplasare ale proprietarilor terenurilor din zonă compensează deficiența.*

Asigurarea cu spații verzi:

- *In general zona studiată beneficiază de suprafețe și spații verzi, parcelele fiind generoase ca suprafață, iar gradul de ocupare al terenurilor destul de redus.*

Existența unor riscuri naturale în zona studiată, sau în zonele vecine

- *Conform Anexei 5 a Legii 575/2001: mun. Baia Mare: se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;*

Disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI DE INTERVENTIE
FUNCTIUNI	Situarea terenului studiat in utr : A1a- Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari; V9 – fâșii și perdele de protecție Situarea terenului în zona de siguranță a infrastructurii feroviare Situarea terenului în zona de protecție a infrastructurii feroviare	- Schimbarea destinației terenurilor cuprinse în zona studiată prin preluarea funcțiilor de locuire (L2) și funcțiuni mixte (M3) prevăzute în zonă prin PUZ Dealul Groșilor aflat în curs de avizare. - Solicitarea avizului administratorului CF pentru lucrările reglementate prin PUZ.
CIRCULATII	- str. M Eminescu are profil necorespunzător circulației intense din prezent - lipsa ccesului la terenurile studiate	- modernizarea str. M Eminescu - crearea unui drum de acces care să facă legătura cu str. Dumbravei, drum prevăzut în zonă prin PUZ Dealul Groșilor aflat în curs de avizare.
ECHIPARE EDILITARA	- terenul studiat este traversat de o linie electrică aeriană. - lipsesc rețelele de utilități	- Reamplasarea rețelei electrice în canal tehnic subteran. - Extinderea rețelelor publice de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, TV etc, pe toată zona studiată
REGIM JURIDIC	- Cu excepția terenului aferent str. M. Eminescu și a terenului aferent CFR, toate terenurile din zonă sunt proprietăți private	- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică și efectuarea de exproprieri pentru implementarea lor. - Definirea subzonei drumului de acces propus - Cc - ca obiectiv de utilitate publică cu suprafața ce cca 3000mp, pentru care se vor iniția exproprieri în interes public.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei:

Zona studiată beneficiază de următoarele rețele edilitare în apropiere (str.M Eminescui):

- *Rețea de alimentare cu energie electrică*
Terenul studiat este traversat de o linie electrică aeriană în curs de dezafectare.
- *Rețea de alimentare cu gaz metan.*
- *Rețea de alimentare cu apa.*
- *Rețea de canalizare menajeră.*
- *Conductă de transport steril situată între terenul ce a generat PUZ și calea ferată.*

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit:

• *Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 15% din suprafața incintelor.*

Terenul are o pantă ascendentă de cca. 0,5% de la sud spre nord și o pantă de cca. 1% pe direcția est vest.

• *In ceea ce privește spațiile verzi, în momentul de față relația cadru natural - cadru construit nu este relevantă, pe terenul studiat fiind neamenajat.*

- O importanță deosebită se va acorda întreținerii terenurilor, a zonelor verzi și după realizarea investițiilor propuse păstrând raportul optim dintre zona verde și cadrul construit.
- In prezent zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător.
- Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții propuse este 40-50%. În funcție de UTR Terenul rămas liber este ocupat de vegetație joasă și înaltă. Terenul destinat circulației pietonale și auto va fi impermeabilizat prin platforme din beton asfaltic și dalaje.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

Conform Anexei 5 a Legii 575/2001:

mun. Baia Mare: se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;

Pentru orașul Baia Mare, din punct de vedere a inundabilității, cele mai mari probleme le ridică albia râului Craica pe întreg cursul și a văii Usturoi în sectorul inferior.

Pe râul Craica nivelurile apei sunt influențate și de un factor natural, respectiv învelisul argilos prezent aproape în întreg bazinul, care contribuie la un coeficient mare de scurgere (infiltrație redusă), dar și de factori antropici legați de blocajele cu gunoarie menajere.

Măsurile specifice de protecție - extinderea / redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizarea și decolmatarea albiei pârâului Craica.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

- Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

- Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

- Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice:

Concluzii ale studiului de fundamentare privind zonele de risc:

- Conform studiului de geotehnic, anexat.

3.2. Prevederi ale PUG

:

- Prevederi PUG aprobat:

A1a - Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro - industriale mari;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;

- cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

V9 - Fâșii și perdele de protecție.

- În conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - în curs de actualizare, zona studiată se află în ZONA de URBANIZARE cu funcțiunea de locuire (zone a caror dezvoltare se va detalia obligatoriu prin documentații urbanistice de tip PUZ.)

- *Prevederi ale PUZ Dealul Groșilor aflat în curs de avizare:*
M3 - zonă mixtă servicii și locuințe
L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- Construcțiile vor fi în așa fel concepute ca dimensiuni și amplasare pe teren, încât să nu obtureze vizibilitatea înspre privelistea oferită de dealurile din jur. Plantările din jurul clădirilor vor fi bogate, cu specii de arbori și arbuști decorativi și fructiferi.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației:

- *Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada M. Eminescu, strada de categoria a II-a (conf lista alfabetică a străzilor din municipiul Baia Mare și categoria acestora, conf. O.G. 43/1997- anexa 1 la HCL 39 /2008). Accesul principal din str. M. Eminescu conf. Profil 3-3 (vezi PL. U2.1- PROFILE DRUMURI DE ACCES) este o stradă cu 2 benzi de circulație de câte 3,50m, trotuare, peste de biciclete și spațiu verde de-o parte și de alta. Acest drum rezolvă în totalitate accesul la loturile din zona studiată precum și la cele din vecinătate.*
 - *Accesul la parcuri și garaje se va face pe drumurile secundare de incintă, prevăzute cu trotuare cel puțin pe o parte.*
 - *Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max.30 Km/oră.*
 - *În vecinătatea zonei studiate circulațiile prevăzute în PUZ DEALUL GROȘILOR sunt cele existente.*

Organizarea circulației carosabile și pietonale s-a făcut în conformitate cu prevederile PUZ DEALUL GROȘILOR, inițiat de mun. Baia Mare.

Asigurarea locurilor de parcare + garare

- *Locurile de parcare și garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staționarea autovehiculelor, în așa fel încât să nu afecteze fluenta circulației.*
- *Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, condițiile P13211993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme și conform HG 525/1996. de aprobare a regulamentului general de urbanism.*

Organizarea circulației pietonale

- *Dată fiind circulația redusă din interiorul zonei rezidențiale nou creată, drumul secundar de incintă pentru acces la parcuri și garaje va fi prevăzut cu trotuare de doar 1m lățime cel puțin pe o parte.*

3.5. Zonificare funcțională – propunere

Operațiunea urbanistică propusă este modificarea zonificării funcționale existente pentru zonă de locuințe colective medii și zonă cu funcțiuni mixte în vederea constituirii unei zone de locuințe colective și spații conexe destinate prestatilor de servicii și comerțului.

Conf PUZ Dealul Groșilor aflat în curs de avizare, PUZ inițiat de Municipiul Baia Mare, zona studiată este localizată parțial în utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe și parțial în utr L2 zona preponderent pentru locuințe colective medii și parțial în Utr Cc - căi de comunicație rutiere

Adîncimea utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe este de cca 110m față de str. M. Eminescu.

Utr Cc - căi de comunicație rutiere este subunitatea urbanistică reprezentată de terenurile ocupate de actualele trame stradale sau terenurile rezervate pentru dezvoltarea/modernizarea infrastructurii de acces în zona studiată,(zona studiată în PUZ DEALUL GROȘILOR) inclusiv parcuri publice.

Zonificare funcțională:

- **UTR L2: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE:**
funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+5E+Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

- UTR M3: ZONĂ MIXTĂ servicii și locuințe preponderent la drumul național: funcțiuni admise: servicii, reprezentante, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective etc.
- UTR V9a: FĂȘIE DE PROTECȚIE CF

Reglementări propuse:

UTR. L2 - ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII.

L2 - reglementări

Funcțiuni admise:

locuințe colective cu regim de înălțime maxim $S/D+P+5E+Er$, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

Reglementări propuse:

- regim de construire: izolat.
- regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul propus. = 3,00 m (limita terenurilor înspre drumul de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).
- amplasarea clădirilor față de la parcurile amplasate pe drumul principal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
- față de limitele laterale = min.3,00m
- față de limitele posterioare: = min.5,00m
- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu și regulile de însorire.
- Regim de înălțime $S(D)+P+5+M/Er$
- H max = 24,0 m de la cota 0,00

Indici urbanistici:

- Procentul de Ocupare a Terenului POTmax = 40%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului CUTmax = 2,8

UTR. M3 -ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE

M3 - reglementări

Funcțiuni admise:

servicii, reprezentante, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective etc.

Reglementări propuse:

- regim de construire: izolat.
- regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul existent. = 10,00 m (față de axul str. M Eminescu);
- regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul propus. = 3,00 m (limita terenurilor înspre drumul de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).
- amplasarea clădirilor față de la parcurile amplasate pe drumul principal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
- față de limitele laterale = min.3,00m
- față de limitele posterioare: = min.5,00m
- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.
- Regim de înălțime $S(D)+P+4+M/Er$.
- H max* = 20,00 m la streșină de la cota 0,00

*se admite ca la intersectii înaltimea maximă să fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 25.0 metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane.

Indici urbanistici:

- Procentul de Ocupare a Terenului POTmax = 50%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,0

UTR. V9a: FÂȘIE DE PROTECȚIE CF

V9a - reglementări

(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare - parcări ecologice pentru automobile, morociclete, biciclete alei carosabile și pietonale

Funcțiuni admise:

- Spații verzi
- Împrejmuirea terenului

Reglementări propuse:

- regim de construire: nu este cazul
- Regim de înălțime: nu este cazul
- H max: nu este cazul

Indici urbanistici:

- Procentul de Ocupare a Terenului nu este cazul
- Coeficientul de Utilizare a Terenului nu este cazul

BILANȚ TERITORIAL PE FUNCȚIUNI

- Suprafata studiata = 24600 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
L2 - Zona preponderent pentru locuințe colective medii.	0,0	0,00	15263,0	62,00
M3 - Zonă mixta servicii și locuințe	0,0	0,00	6767,0	27,50
V9a - Fâșie de protecție CF	0,0	0,00	2569,0	10,50
A1a - Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari;	20628,0	84,00	0,0	0,00
V9 - Fâșii și perdele de protecție	3972,0	16,00	0,0	0,00
TOTAL	24600,0	100,00	24600,0	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă: cladirile se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apă stradală ce se va extinde.

Se pot face alimentări cu apă și din surse proprii până la executarea extinderii rețelei publice de alimentare cu apă.

Canalizare: sunt necesare lucrări de îmbunătățire și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă;

Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric se face de la rețeaua electrică existentă în zonă. Se pot folosi surse alternative - panouri fotovoltaice, miniturbine eoliene, etc.

Alimentare cu căldură, sisteme de încălzire propuse: constructiile vor fi alimentate cu agent termic de la centrale termice individuale alimentate în principal de la rețeaua de gaz metan stradala. De asemenea se pot folosi surse de energie alternative si-anume pompe de caldura și panouri solare.

Alimentare cu gaze naturale – construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă ce se va extinde.

Gospodărie comunală: *pe fiecare parcelă se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor menajere.*

Transport în comun:

Zona studiată fiind amplasată adiacent străzii M. Eminescu are acces la următoarele linii de transport în comun:

Linia 16/26 Groși - Chechiș

Linia 22 Unguraș - Dumbrăvița

Stația de troleibuz ARIEȘULUI, situată pe str. M. Eminescu, la o distanță de cca 400m

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (folosirea de bazine vidanjabile etanșe în prima etapă și racordarea lor la rețeaua de canalizare în etapa următoare)

Prevenirea expunerii la riscuri naturale – în urma concluziilor studiilor geotehnice pentru fiecare investiție în parte se vor executa lucrări de sprijinire, drenaje rigole pentru evitarea producerii de accidente de orice fel.

Epurarea și preepurarea apelor uzate – racordare la rețeaua de canalizare a apelor menajere uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se va face pe fiecare parcelă, deșeurile menajere (funcțiunea propusă fiind zona rezidențială) urmând a se colecta în europubele și se vor evacua conform contractelor încheiate cu societăți comerciale specializate.

Organizarea sistemelor de spații verzi se va face pe fiecare parcelă.

Zona dintre drumul de acces și clădiri se va trata ca zona verde- grădină de fațadă. Se recomandă pe fiecare parcelă plantări cât mai masive de arbori și arbuști care să reducă eroziunea și degradarea solului.

3.8. Obiective de utilitate publică.

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt: realizarea drumului de acces, extinderea rețelei de alimentare cu apă, extinderea rețelei de canalizare, extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

-terenuri proprietate publică (de interes național, județean sau local)

Terenul aferent străzii M. Eminescu

-terenuri proprietate privată (de interes național, județean sau local)

NU SUNT

-terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul ce a generat PUZ are suprafața de 24600 mp

Terenul studiat este înscris în CF Baia Mare după cum urmează:

Cf. Nr.135950, Baia Mare Nr.cad. 135950 s = 21032 mp

Cf. Nr.125356, Baia Mare Nr.cad.125356 s = 3568 mp

Terenul cuprins în zona studiată este proprietate privată a SC OBERHAUSER INVEST SRL

- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse.

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale:

Terenul aferent drumului de acces ce face legătura dintre str. M. Eminescu și zona studiată.

Terenul se va cuprinde în SUBZONA Cc - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE ca obiectiv de utilitate publică cu suprafața de cca 3000mp.

Suprafața totală și configurația finală a subzonei se va face odată cu corelarea cu PUZ DEALUL GROȘILOR, inițiat de mun Baia Mare.

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale.

NU SUNT

- Terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii.

NU SUNT

- Terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului.

NU SUNT

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

- *Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în prevederile temei de proiectare, prevederile Regulamentului General de Urbanism și în prevederile PUG aflat în curs de reactualizare.*

PUZ se elaborează în corelare cu documentația PUZ DEALUL GROȘILOR, inițiat de mun. Baia Mare.

- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de Dezvoltare.

- *Operațiunea urbanistică propusă este modificarea zonificării funcționale existente pentru zonă de locuințe colective medii și zonă cu funcțiuni mixte în vederea constituirii unei zone de locuințe colective și spații conexe destinate prestatilor de servicii și comerțului.*

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

- *Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta documentație, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse.*

- *Realizarea acestor obiective va avea un impact pozitiv asupra zonei, a comunității, prin crearea de noi locuri de muncă, prin revigorarea activității și implicat a vieții zonei.*

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, privind distanțele față de limitele terenului, realizarea tuturor lucrărilor – utilități, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă de locuit la nivelul cerințelor actuale.

- Lucrările necesare de elaborat în etapa următoare:

- *Emiterea certificatului de urbanism conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru fiecare obiectiv în parte sau grupuri de obiective.*

- *Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire.*

BAIA MARE
ian. 2025



Intocmit,
Arh. Horea Stoia

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază 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 și 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

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010- 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.

Ghidul privind elaborarea și regulamentelor locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000

Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare

Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1995 cu modificările și completările ulterioare

Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.

Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Plan Urbanistic Zonal DEALUL GROȘILOR în curs de avizare

Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

Certificat de urbanism nr. 1267/12.08.2024

Avizul de oportunitate nr. 20/31.10.2024

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării, SC OBERHAUSER INVEST SRL ca fiind teritoriul localizat în intravilanul Municipiului Baia Mare, în partea sudică a acestuia, fiind delimitat la Nord de calea ferată Baia Mare - Ferneziu, la Est de str. Mihai Eminescu iar la Sud și Vest de proprietăți private, conform planului de situație anexă la avizul de oportunitate și a extraselor de carte funciară.

Suprafața care se dorește a se reglementa este de aprox. **24,600** mp și este identificată prin -C.F.nr. 135950, cu nr.cad. 135950 - cu suprafața de 21.032 mp, categoria de folosință arabilă și C.F.nr. 125356, cu nr.cad. 125356 - cu suprafața de 3.568 mp, categoria de folosință fanerată.

Accesul la zona studiată se realizează în principal din DN 18 B (Baia Mare – Târgu Lăpuș - Cășeu), care în interiorul municipiului Baia Mare are denumirea de stradă Mihai Eminescu.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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:

UTR L2: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE:

funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+5E+Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

UTR M3: ZONĂ MIXTA servicii și locuințe preponderent la drumul național: funcțiuni admise:

servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective, etc.

UTR V9a: FÂȘIE DE PROTECȚIE CF

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

UTR L2 – ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII

Caracteristicile zonei:

În conformitate cu prevederile PUZ DEALUL GROȘILOR, în zonele în care parcelarul nu este foarte fragmentat, pentru asigurarea rezervelor suficiente de teren și pentru a răspunde cerințelor pieței imobiliare, se propune realizarea de noi cartiere de locuințe colective: unul în partea de nord a străzii Dumbravei (care o dată cu prelungirea străzii Pășunii se va realiza practic o prelungire a cartierului Vasile Alecsandri), unul în partea de nord-est a zonei studiate (unde există un platou suficient de mare pentru dezvoltarea unui cartier complex). Aceste zone se vor configura precum niște mini cartiere și vor avea toate dotările necesare bunei funcționări (servicii pentru populație, comerț, învățământ etc), care vor deservi atât zonele de locuințe colective, cât și zonele de locuințe individuale din cadrul zonei studiate.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

Se vor respecta circulațiile principale propuse, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică))
- Piețe, piațete, locuri de joacă pentru copii
- Parcări la sol, parcări colective în clădiri, circulații, spații verzi
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu condiția amplasării acestora în spații destinate acestora la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 persoane, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

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 de pe parcelele adiacente.

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)

Pentru a fi considerate parcele construibile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă front la stradă de minim 20 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 500 mp

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul propus. = 2,00 m (limita terenurilor înspre drumul de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).
- amplasarea clădirilor față de la parcările amplasate pe drumul principal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat - clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 m, respectând regulile de însorire.
- față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 20 m. de la axul căii ferate
- în toate cazurile, cu acordul vecinilor (proprietari ai terenurilor învecinate) clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate, sau la o distanță asupra căreia s-a convenit în acord.

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 clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m, respectând regulile de însorire..

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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;
 - Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
 - Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime.
- Accesul principal din str. M. Eminescu conf. Profil 3-3 (vezi PL. U2.1- PROFILE DRUMURI DE ACCES) este o stradă cu 2 benzi de circulație confirm planșa profile drumuri de acces.
- Accesul la parcuri și garaje se va face pe strazi secundare, prevăzute cu trotuare pe o parte.

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

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.
- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, condițiile P13211993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme și conform HG 525/1996. de aprobare a regulamentului general de urbanism.

- Pentru funcțiunile de locuire colectivă;
 - 1 loc de parcare/garaj pentru apartament
- Pentru funcțiunile comerciale:
 - 1 loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 400 mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor. vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura stație de încărcare electrică.

La toate funcționare prevăzute de alineatul 1. se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

La numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

Pentru clădirile de locuințe colective se va asigura un spațiu pentru biciclete.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Accesul la spațiile destinate parcurii/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+5E+Er.

La parterul cladirilor se pot amenaja spatii servicii sau functiuni publice

Pentru clădiri cu regim de înălțime S/D+P+5E+Er:

- Înălțimea maximă admisibilă: 24,00 metri

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 clădiri va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale.

- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi în ape, sau tip terasă.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi: tencuieli pentru fațade în culori discrete, cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc): se interzice folosirea inoxului pentru stâlpi și balustrade și a policarbonatului pentru parapete. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, lemn, parapet plin, panouri bond, HPL, alte materiale moderne prevazute de arhitect.

Se interzice a se realiza ulterior predatii constructiei elemente adiacente (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc)

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

Se vor folosi culorile prezentate în paletarul de culori din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției.

Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. - Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Clădirile noi trebuie să respecte standardele minime, să îndeplinească cerințele minime optime de performanță energetică conform directivelor EU prin care se urmărește reducerea substanțială a consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei 6 din RGU;
- spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se vor realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Astfel gradul de ocupare al suprafețelor minerale (suprafața cumulată pentru construcții, circulații și terase) nu va depăși 85%. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.); Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată,
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit împrejurimi doar din gard viu.
- Pe limitele de proprietate vest, nord și est se vor prevedea împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Pe limita dintre terenul zonei studiate și terenul aferent infrastructurii feroviare, terenul ce face obiectul PUZ se va împrejmui cu gard din beton prefabricat cu înălțimea de 2,00m.

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

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

POT maxim admis = 40%

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

CUT maxim admis = 2,8

M3 –ZONĂ MIXTA SERVICII ȘI LOCUINȚE:

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile situate de-o parte și de alta a drumului național (str. Mihai Eminescu) se propun a fi configurate ca o zonă mixtă pentru servicii, reprezentanțe, comerț en-gros, depozitare și locuire, după cum este de altfel și tendința și caracterul zonei.

Orice lucrări de construire în zona de protecție a drumului național (22 m de la marginea zonei de siguranță) se va realiza numai cu avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului, conform unui studiu de specialitate.

Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- construcții cu destinația de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, comerț, logistică, reprezentanțe, structuri de primire turistică, unități financiare, ateliere de întreținere, reparații, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, spații închise destinate destinderii, sportului, instituții publice etc
- locuințe individuale și colective.
- circulații, parcuri, spații verzi, sport.
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit activități industriale de producție și depozitare cu condiția ca întreaga activitate să se desfășoare în interiorul clădirilor.

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 de pe parcelele adiacente.

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)

- Suprafața minimă a parcelei să fie de 500 mp
- Lungimea frontului la stradă să fie de minim 12m
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim 10 m față de axul drumul național, iar față de străzile secundare gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim 6,5 m pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.
- Față de aliniamentul propus, după lărgirea drumului național, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate.
- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent. = 10,00 m (față de axul str. M Eminescu);

- amplasarea constructiilor față de aliniamentul propus. = 3,00 m (limita terenurilor înspre drumul de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).
- amplasarea clădirilor față de la parcarile amplasate pe drumul principal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m.
- în toate cazurile, cu acordul vecinilor (proprietari ai terenurilor învecinate) clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate, sau la o distanță asupra căreia s-a convenit în acord.

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 clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
- Accesul la parcele se va realiza din drumul național, conform planurilor anexate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje: conform normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor,
- Pentru funcțiunile comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.
- La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+4+M/Er
 - Înălțimea maximă admisibilă* = **20,00** metri.
- *se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi sau a modernizărilor:

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)

- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă în două sau patru ape.

- **Paramentul** : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite tencuielilor vopsite în culori discrete (conform paletarului de culori), se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente, se admit pereți cortină sau plăci de aluminiu de tip alucobond, dibond, plăci compozite aluminiu bond sau similar, panouri sandwich.

- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc): se interzice folosirea inoxului pentru stâlpi și balustrade și a policarbonatului pentru parapete. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, lemn, parapet plin, panouri bond, HPL, alte materiale moderne prevăzute de arhitect.

Se interzice a se realiza ulterior predării construcției elemente adiacente (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc)

-**Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare.

Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

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

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

- **Pentru publicitate**, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se vor realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Astfel gradul de ocupare al suprafețelor minerale (suprafața cumulată pentru construcții, circulații și terase) nu va depăși 85%.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 3,0

V9a – FÂȘIE DE PROTECȚIE CF

CARACTERUL ZONEI

Zona constituită ca fâșie de protecție se află la limita nordică a zonei studiate, respectiv în partea sudică a căii ferate. Pe teren există o conductă de transport steril, conductă cu diametrul de cca. 0,5m.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- Parcaje ecologice pentru automobile
- Alei carosabile și pietonale

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate
- Efectuarea oricaror lucrari, care ar putea provoca alunecari de teren, supari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Terenul cuprins în fâșia de 20m lățime de la axul căii ferate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- înființarea de plantatii care împiedică vizibilitatea semnalelor feroviare este interzisă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Pe limita dintre terenul zonei studiate și terenul aferent infrastructurii feroviare, terenul ce face obiectul PUZ se va împrejmu cu gard din beton prefabricat cu înălțimea de 2,00m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul

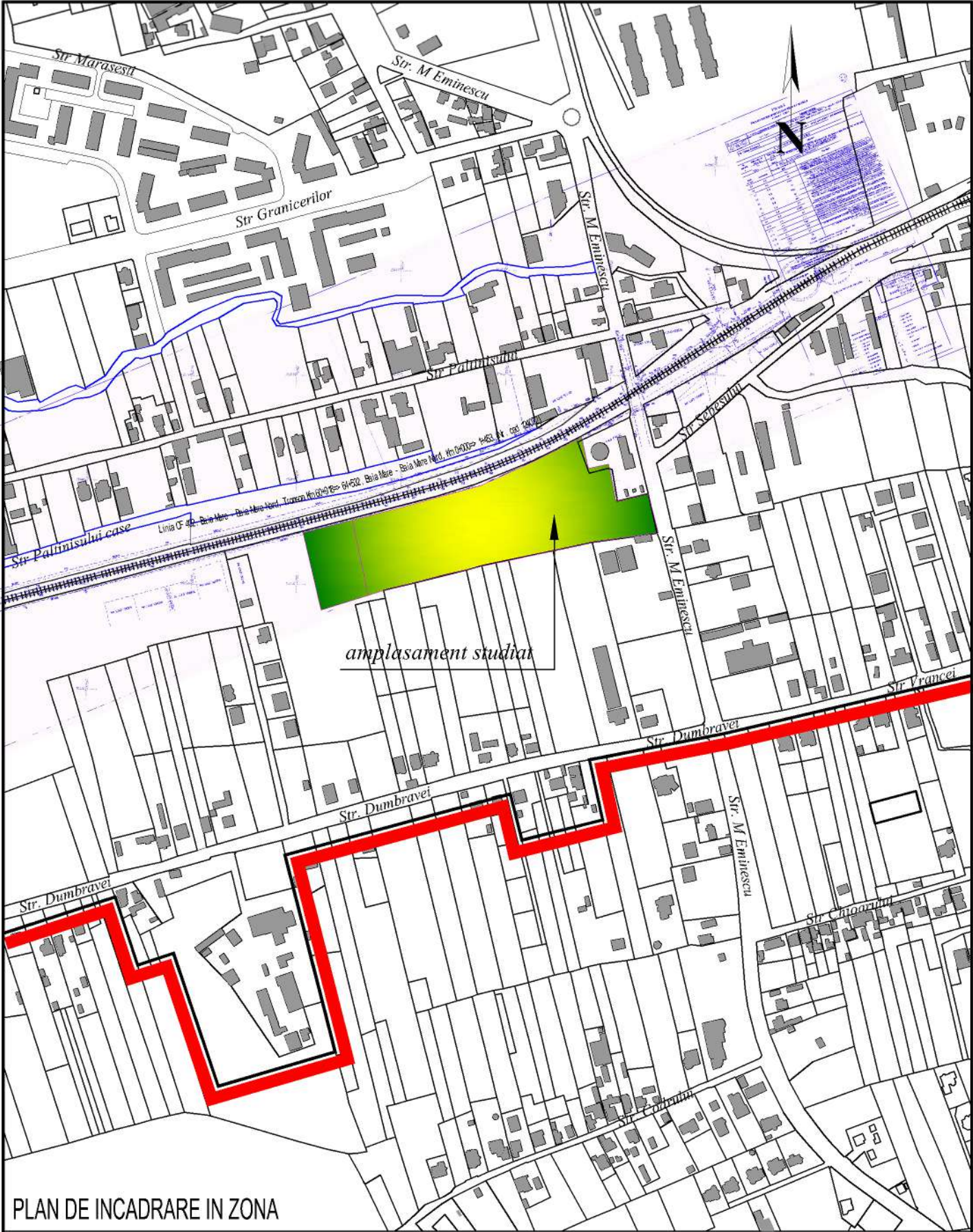
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- nu este cazul

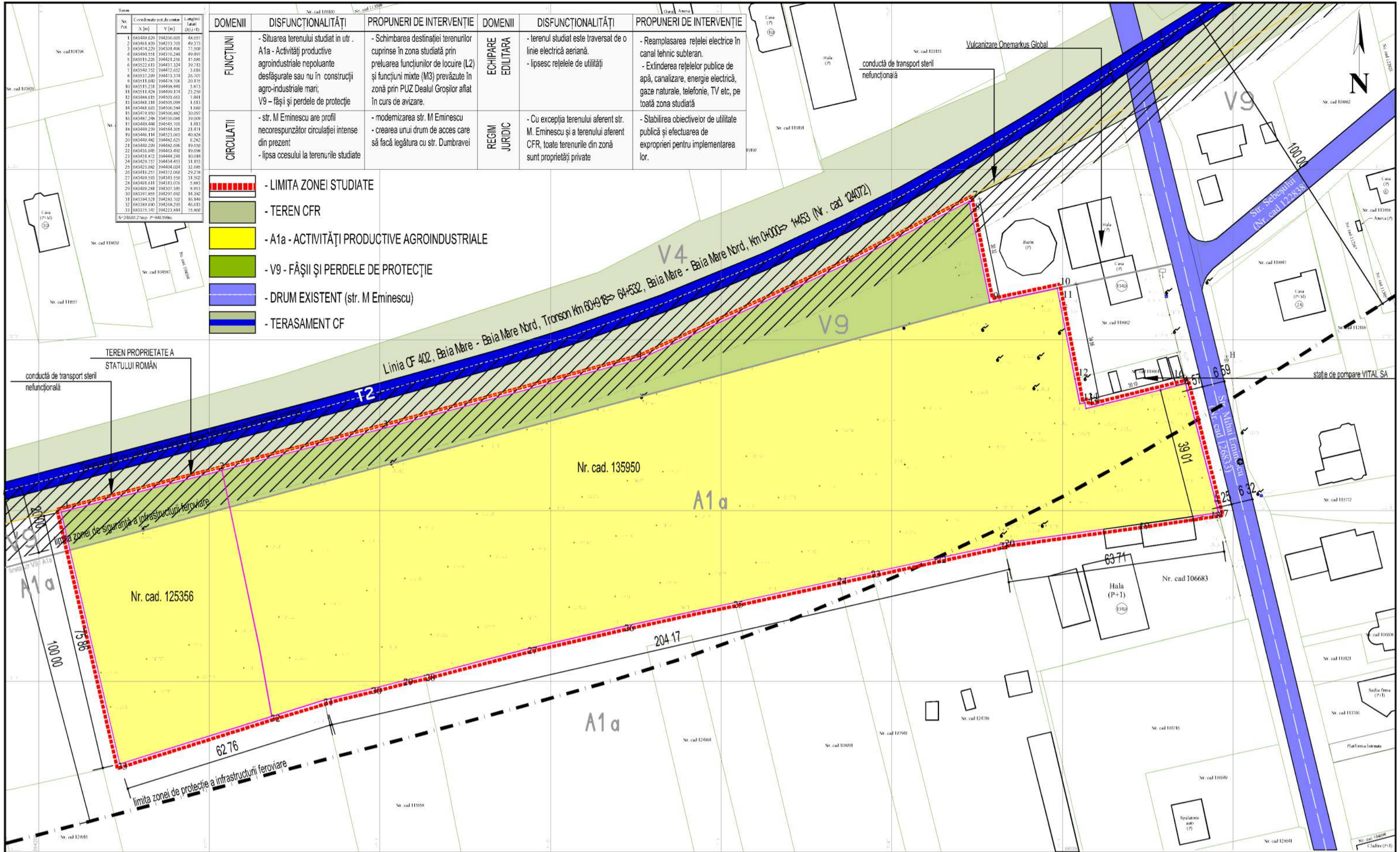
Baia Mare
Ian. 2025



Intocmit,
Arh. Horea Stoia



PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR.1080/ 2024
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29				SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 5000	TITLU PROIECT	P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCTIONALA A EXISTENTEI PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM SI ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare jud. Maramures	FAZA PUZ
COORD. RUR				DATA 12/2024	TITLU PLANSA	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
PROIECTAT	a					
INTOCMIT	art.					



Legenda:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TEREN CFR
- A1a - ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
- V9 - FĂȘII ȘI PERDELE DE PROTECȚIE
- DRUM EXISTENT (str. M Eminescu)
- TERASAMENT CF

A1a - Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

A1a - reglementări:
POT: Conform PUZ, dar nu peste 50%
CUT: Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depășească 10mc/mp teren
Hmax: Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri

V9 - fâșii și perdele de protecție
UTILIZARI ADMISE :conform legilor si normelor in vigoare
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

V9- reglementări
POT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
CUT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
Hmax: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

DATE DESPRE TERENUL STUDIAT
PROPRIETAR: SC OBERHAUSER INVEST SRL
TERENUL ESTE ÎNSCRIS ÎN CF DUPĂ CUM URMEAZĂ:
CF Nr. 125356, Baia Mare sub Nr. cad. 125356 - 3568 mp
CF Nr. 135350, Baia Mare sub Nr. cad. 135350 - 21032 mp

TOTAL TEREN STUDIAT 24600mp

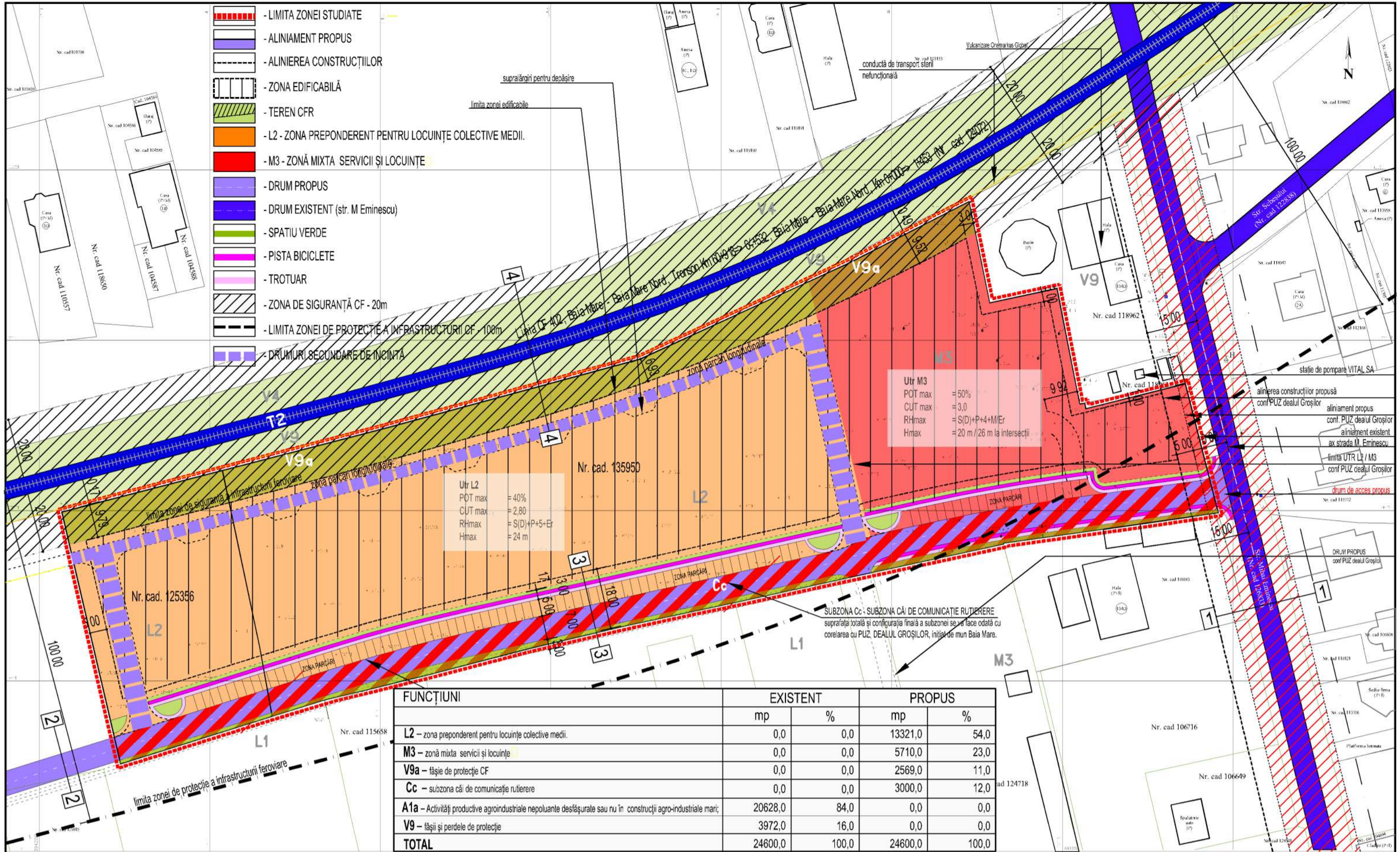
PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR		
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29			SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT	P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM SI ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare, jud. Maramures
COORD. RUR	arh.				
PROIECTAT	arh.		DATA 01/2025	TITLU PLANSA	
INTOCMIT	arh.				

PROIECT NR.1080/ 2024

FAZA PUZ

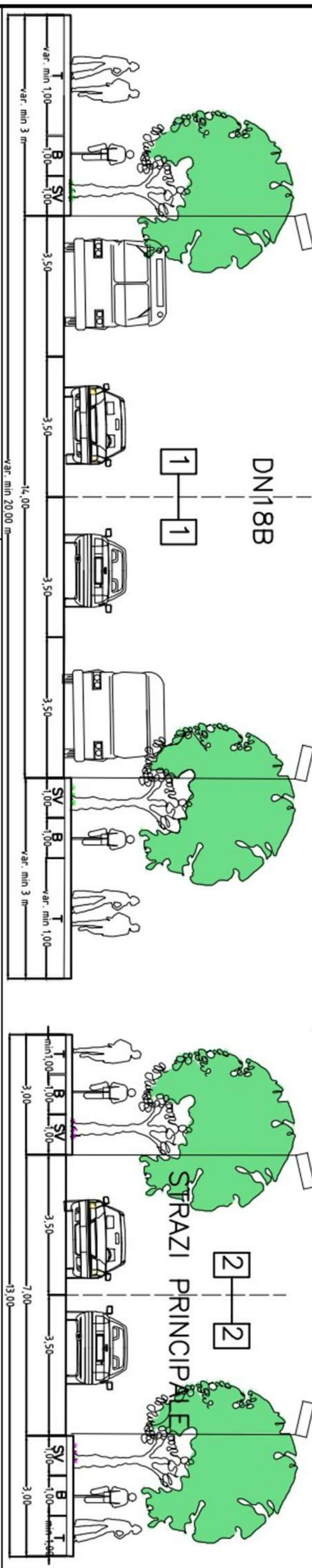
PLANSĂ U1

SITUATIA EXISTENTĂ



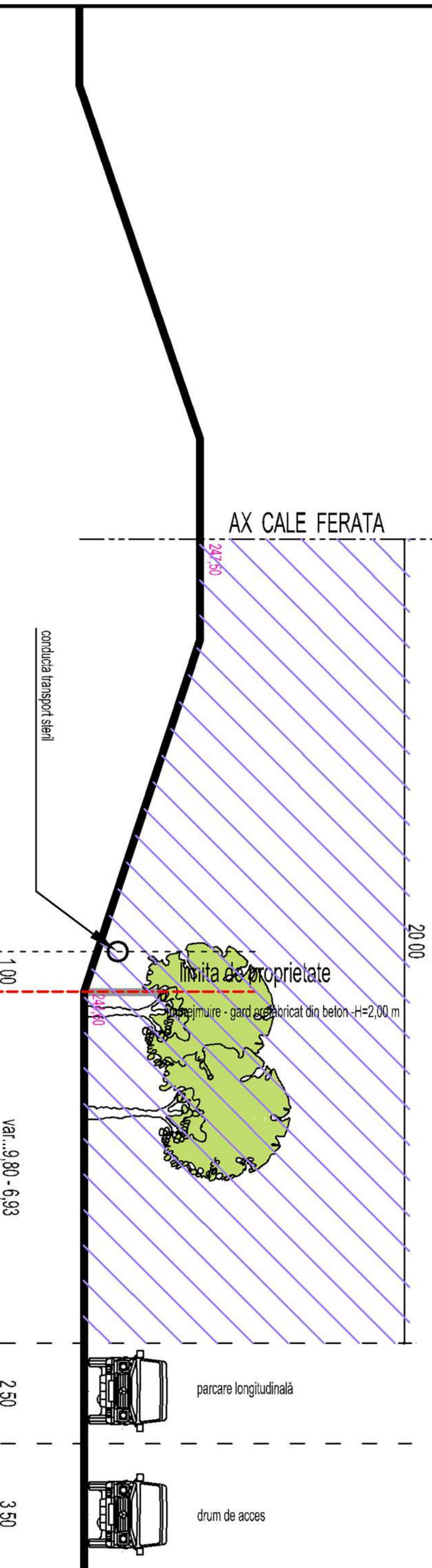
L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii. funcțiuni admise : - locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+5+Er, - clădiri de interes public, clădiri de învățământ, - alimentație publică, servicii, clădiri administrative, - turism, - circulații, parcuri, spații verzi, sport, - echipamente tehnico-edilitare POT max : 50% CUT max : 3,00 RHmax : S/D+P+5+MEr H max : 24 m	M3 - zonă mixta servicii și locuințe funcțiuni admise: - servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț în gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+MEr și maxim 6 apartamente) POTmax : 50% CUTmax : 3,00 RH max : S/D+P+4+MEr H max : 20 m *se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult doua niveluri pe o distanță de maxim 25,0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția sa nu se realizeze calcane.	DATE DESPRE TERENUL STUDIAT PROPRIETAR: SC OBERHAUSER INVEST SRL TERENUL ESTE ÎNSCRIS ÎN CF DUPĂ CUM URMEAZĂ: CF Nr. 125356, Baia Mare sub Nr. cad. 125356 - 3568 mp CF Nr. 135350, Baia Mare sub Nr. cad. 135350 - 21032 mp TOTAL TEREN STUDIAT24600mp	PROIECTANT GENERAL S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29 SPECIFICATIE COORD. RUR PROIECTAT INTOCMIT NUME SEMNATURA SCARA 1: 1000 DATA 01/2025 TITLU PROIECT TITLU PLANSA BENEFICIAR SC OBERHAUSER INVEST B-dul Unirii nr.20 - Baia Mare P.U.Z. - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE str. M. Eminescu FN - Baia Mare, jud. Maramureș REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE PROIECT NR.1080/ 2024 FAZA PUZ PLANSA U2
---	---	---	---

PROFILE TRANSVERSELE MINIMALE PROPUSE
CONF. PUZ DEALUL GROSILOR



PROFIL 1-1

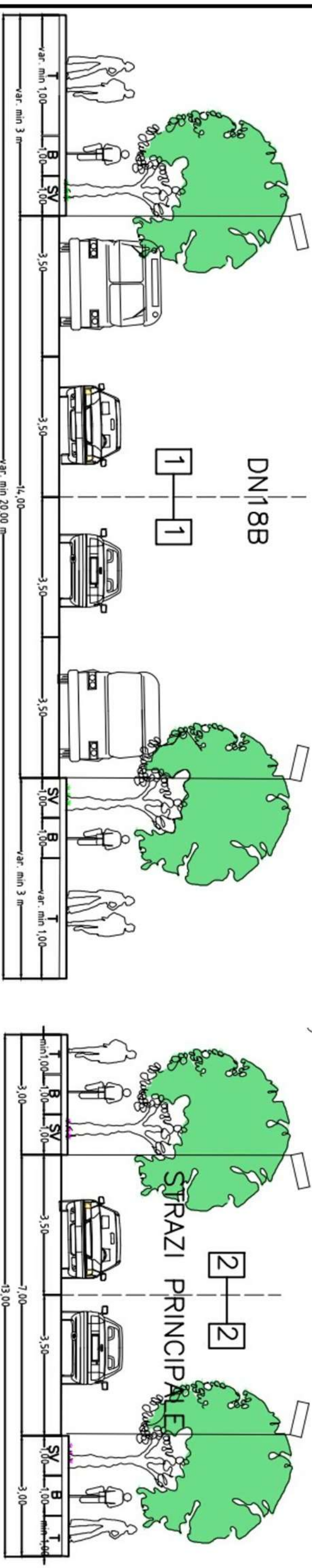
PROFIL 2-2



PROFIL 1-1

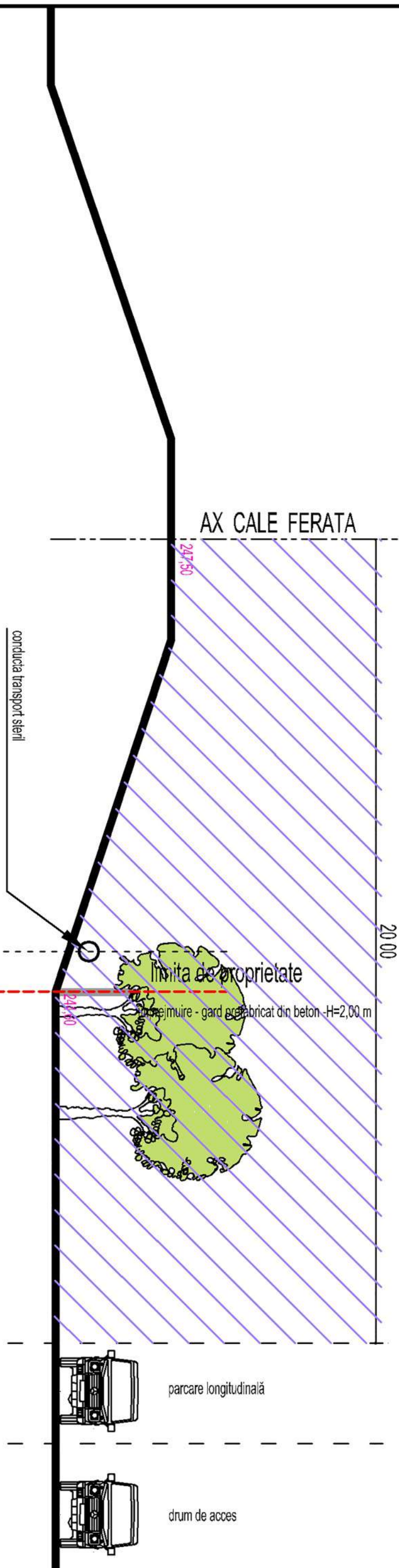
PROFIL 4-4

PROFILE TRANSVERSELE MINIMALE PROPUSE
CONF. PUZ DEALUL GROSILOR



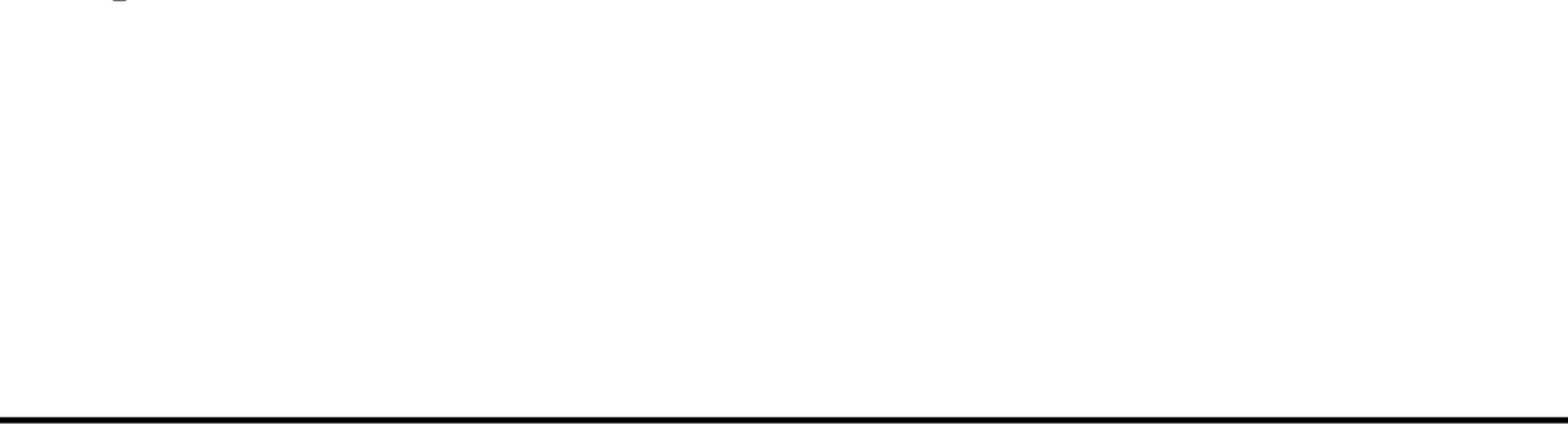
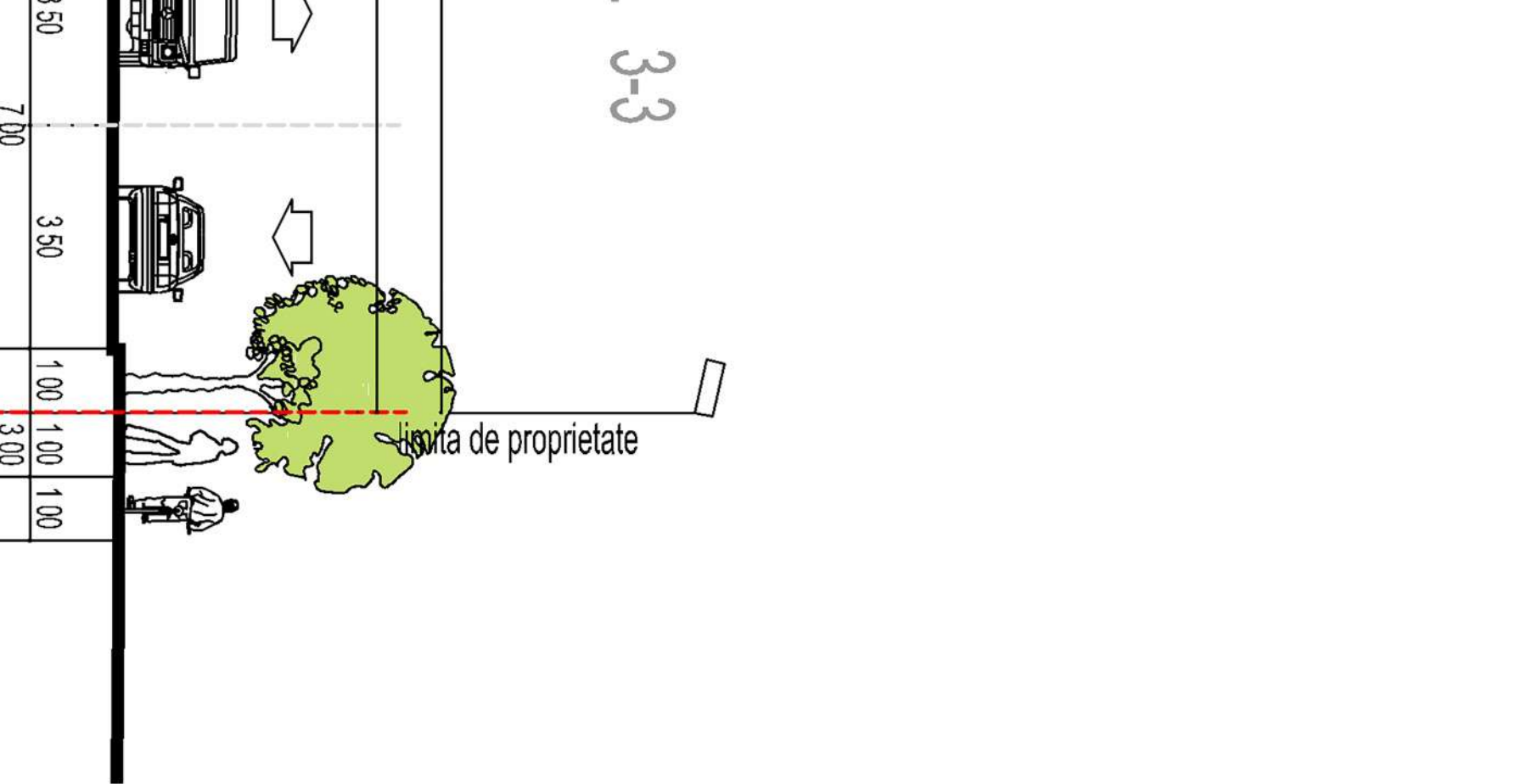
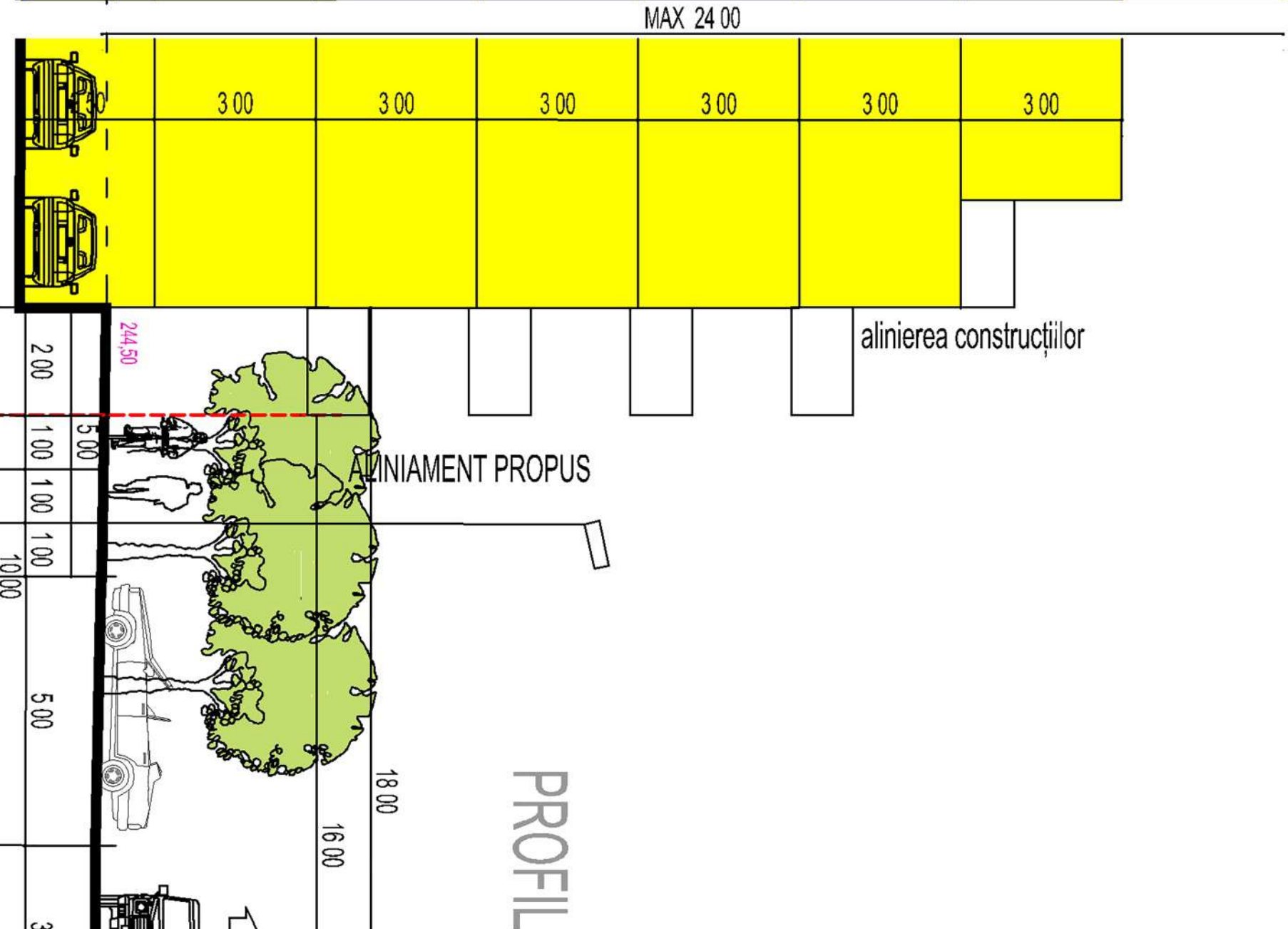
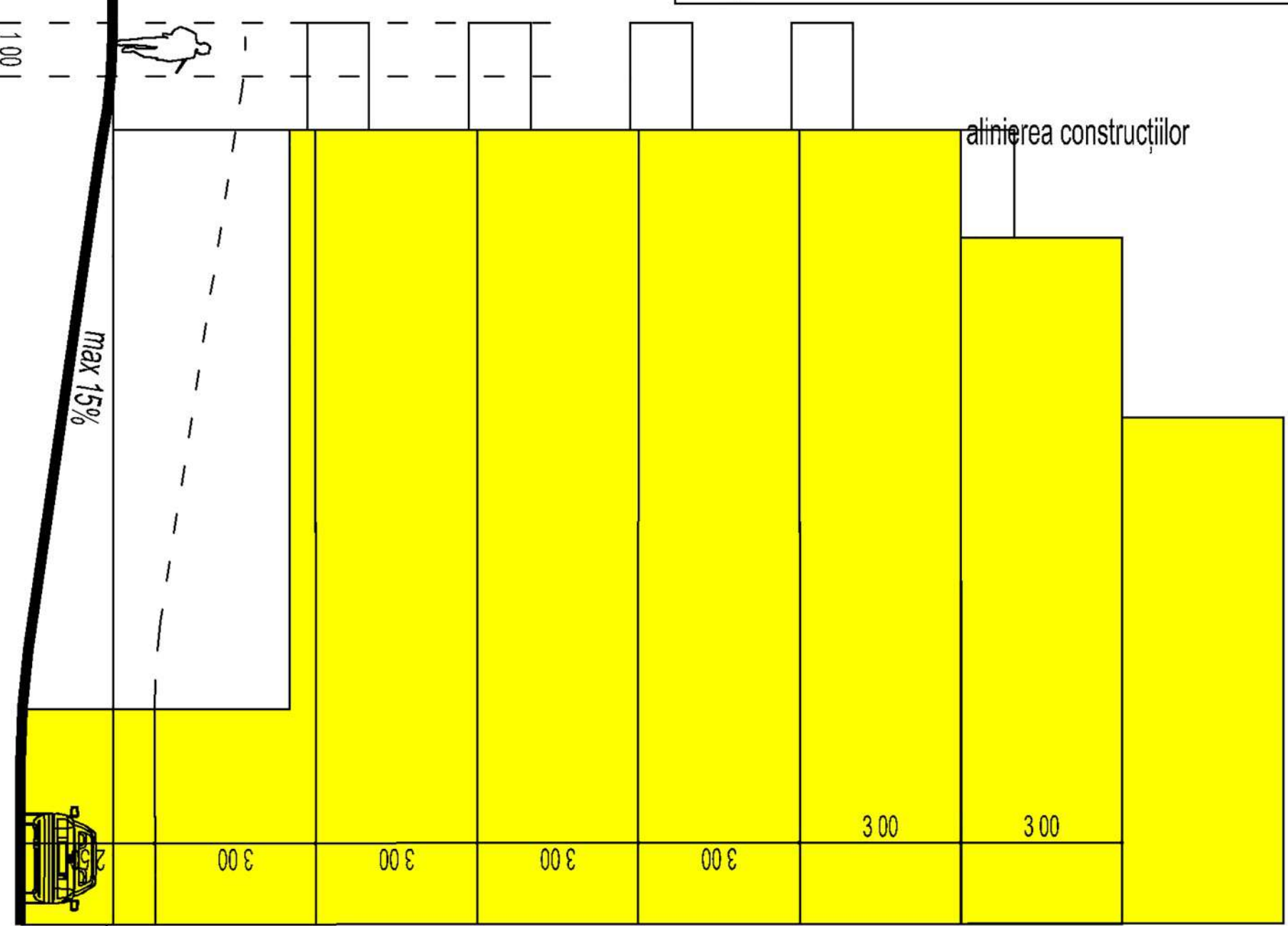
PROFIL 1-1

PROFIL 2-2



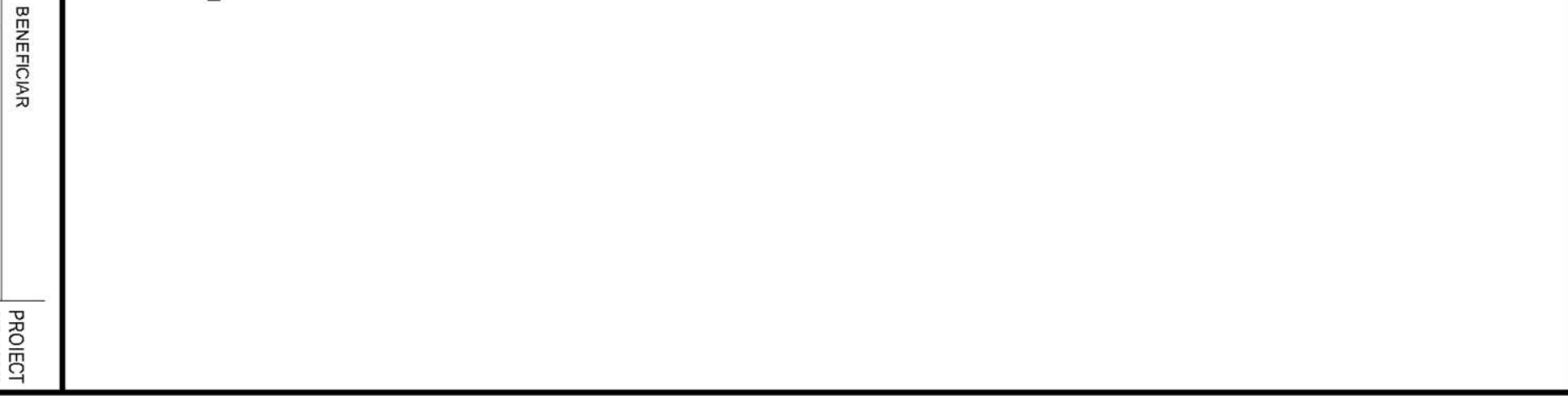
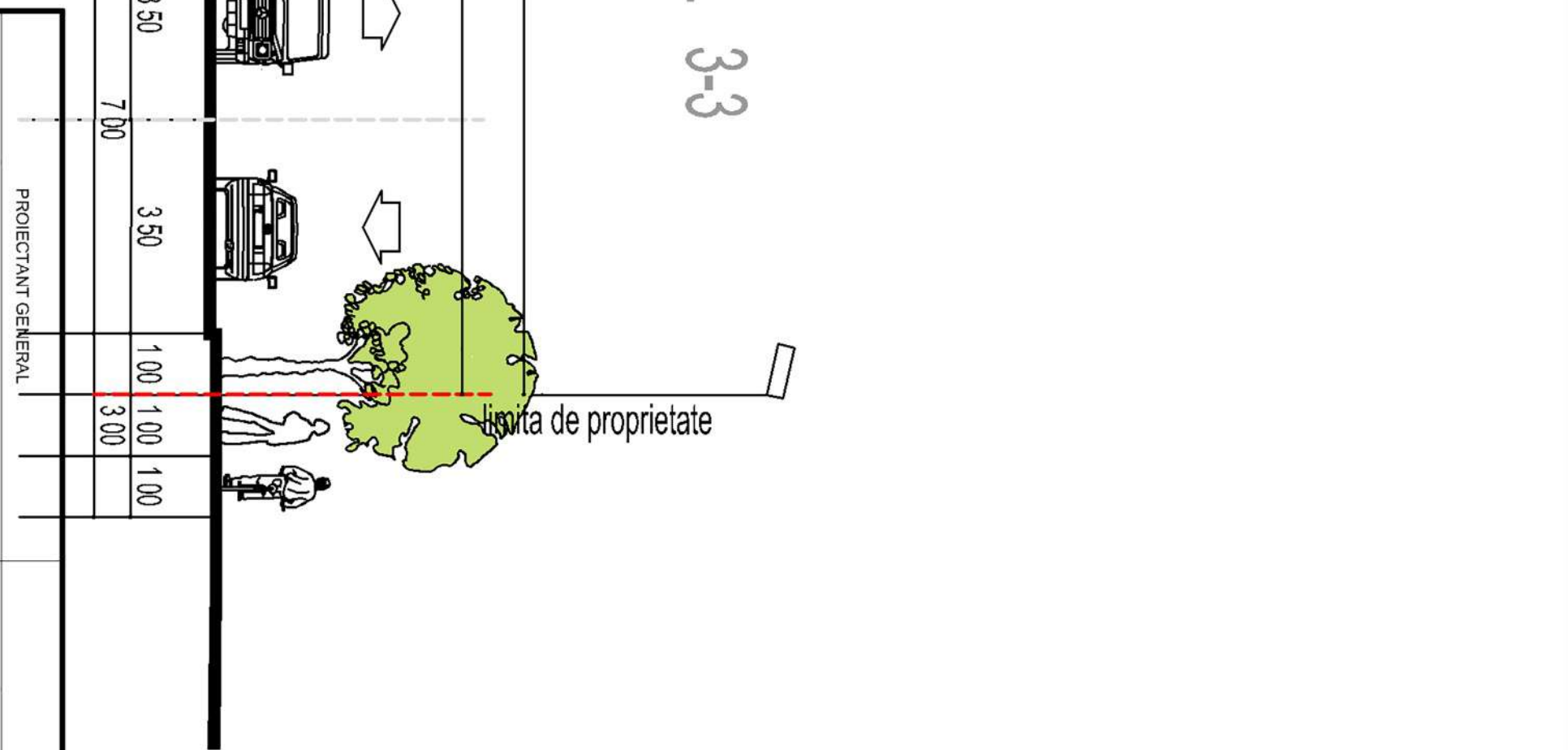
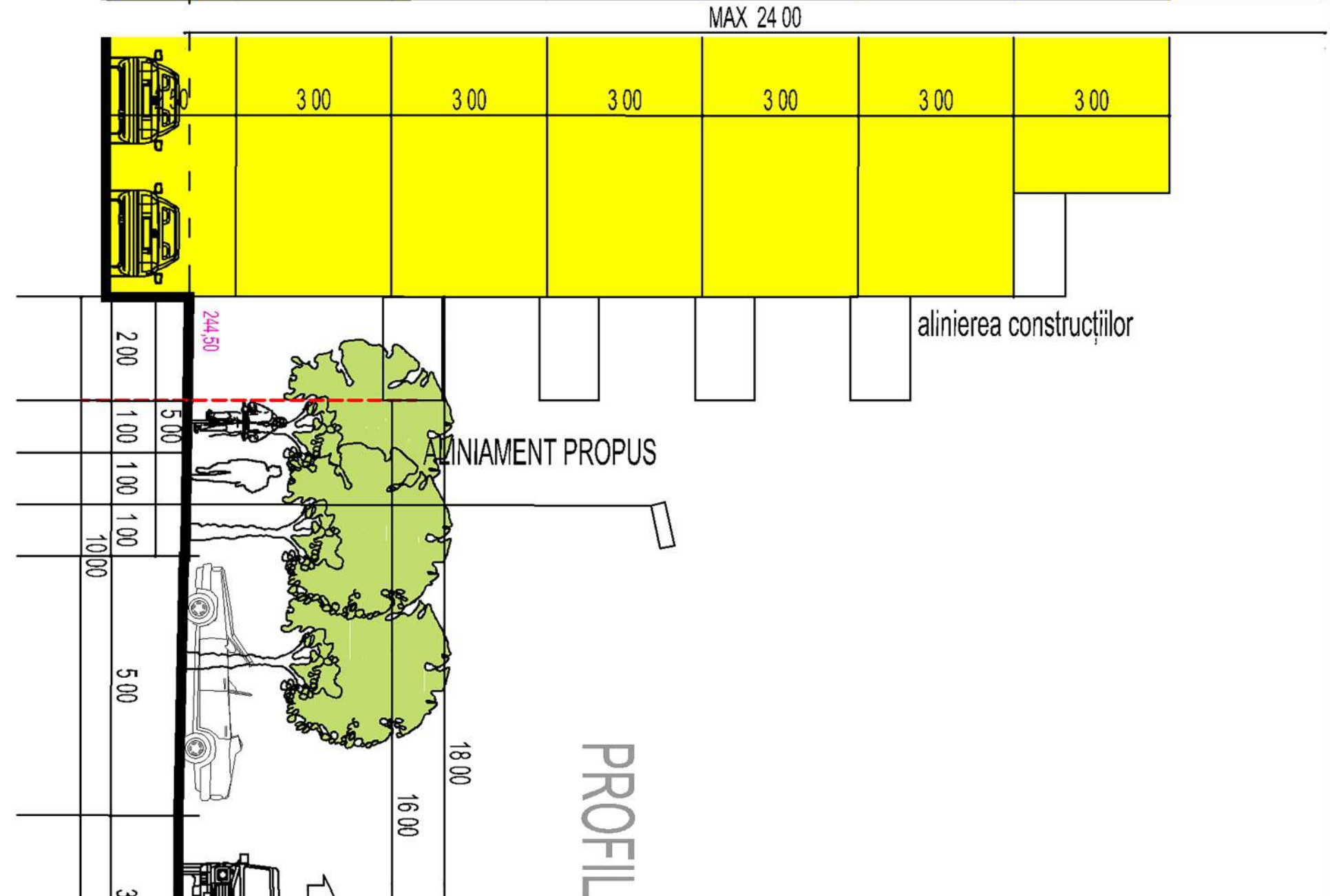
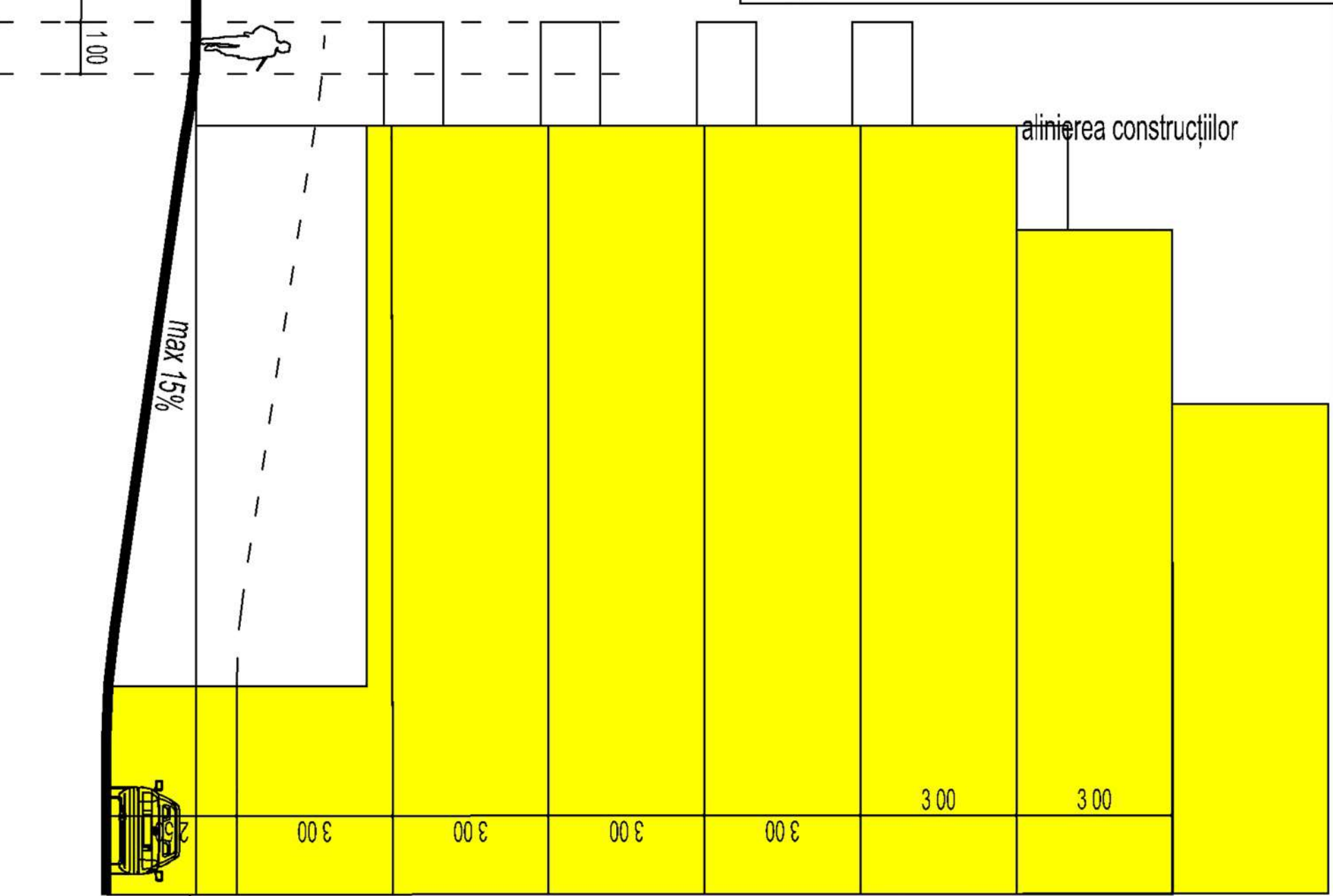
PROFIL 1-1

PROFIL 4-4



PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR			
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.				SC OBERHAUSER INVEST			
Bucuresti, str. Albe Iuliu nr. 29				Bucuresti, str. Albe Iuliu nr. 29			
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTICA	SCARA	TITLU	PROIECT	PLANSA	PROIECT
COORD. RUP	PROIECT	DATA	12/2024	PROIECT	DATA	12/2024	PROIECT
INTOC	INTOC	INTOC	INTOC	INTOC	INTOC	INTOC	INTOC

A3 PRELIMINAR



PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR			
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.				SC OBERHAUSER INVEST			
Bucuresti, str. Albe Iuliu nr. 29				Bucuresti, str. Albe Iuliu nr. 29			
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTICA	SCARA	TITLU	PROIECT	PLANSA	PROIECT
COORD. RUP	PROIECT	DATA	12/2024	PROIECT	DATA	12/2024	PROIECT
INTOC	INTOC	INTOC	INTOC	INTOC	INTOC	INTOC	INTOC

U2.1

ECHIPAREA EDILITARĂ

RETELE ELECTRICE

- RETELE ELECTRICE EXISTENTE - LEA
- RETELE ELECTRICE PROPUSE - LES

ALIMENTARE CU APA

- RETELE DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTE
- RETELE DE ALIMENTARE CU APA PROPUSE
- HIDRANTI

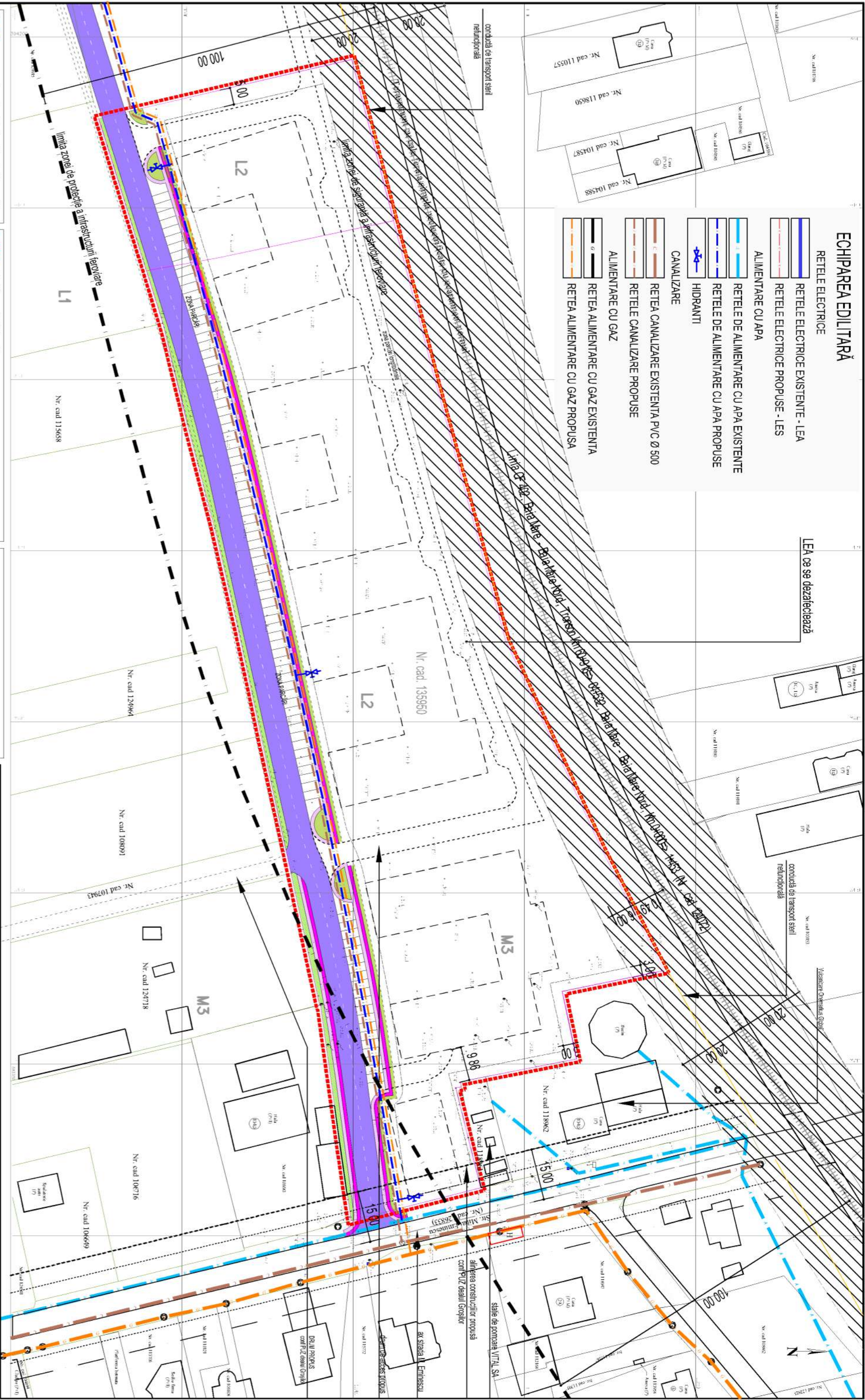
CANALIZARE

- RETEA CANALIZARE EXISTENTA PVC Ø 500
- RETELE CANALIZARE PROPUSE

ALIMENTARE CU GAZ

- RETEA ALIMENTARE CU GAZ EXISTENTA
- RETEA ALIMENTARE CU GAZ PROPUA

LEA ce se dezafectează



L2 zona preponderent pentru locuințe colective medii.

funcțiuni admise:

- locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+5E+Et;
 - clădiri de rivera public, clădiri de înălțime;
 - alimentație publică, servicii, clădiri administrative;
 - teraziu;
 - circulații, parcuri, spații verzi, sport;
 - echipamente tehnico-edilitare
- POT max: 50%
CUT max: 300
Rtmax: S/D+P+5+M/Et
H max: 24 m

M3 zonă mixtă servicii și locuințe

funcțiuni admise:

- servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Et și maxim 6 apartamente)
- POTmax : 50%
CUTmax : 300
Rt max : S/D+P+4+M/Et
H max : 20 m se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25,0 metri de la intersecția alimentelor cu cordoane sa nu se realizeze cămine.

DATE DESPRE TERENUL STUDIAT

PROPRIETAR: SC OBERHAUSER INVEST SRL

TERENUL ESTE ÎNSCRIS ÎN CF. DUPĂ CUM URMEAZĂ:

CF. Nr. 125356, Baia Mare sud Nr. cad. 125356 - 3568 mp
CF. Nr. 135350, Baia Mare sud Nr. cad. 135350 - 21032 mp

TOTAL TEREN STUDIAT

24600mp

PROIECTANT GENERAL

S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.

Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

NR.1080/
2024

BENEFICIAR

SC OBERHAUSER INVEST

Bd-ului Unirii nr.20 - Baia Mare

PROIECT

<

