

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN G2 ȘI V8 ÎN  
ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2**

**VOLUMUL II: REGULAMENTUL  
LOCAL DE URBANISM**

**S.C. ADD STUDIO S.R.L.**

*Cluj Napoca, Bulevardul Eroilor nr.1, ap. 22, jud. Cluj*

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN G2 ȘI V8 ÎN ZONĂ DE  
LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2**

**DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE:**

P.U.Z. – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN G2 ȘI V8 ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2

**AMPLASAMENT:**

str. Sebeșului, nr. FN., orașul Baia Mare, jud. Maramureș

**TITULARUL INVESTIȚIEI:**

**BENEFICIARIUL INVESTIȚIEI:**

**PROIECTANT GENERAL**

**S.C. ADD STUDIO S.R.L.**

Baia Mare, Bulevardul Eroilor nr.1, ap. 22, Maramureș

**NR. CONTRACT:**

8/17.06.2025

**PROIECT NR.:**

ADD-015-2025

**DATA ELABORĂRII:**

2025

**LISTA DE SEMNĂTURI**

**PROIECTANT GENERAL : S.C. ADD STUDIO S.R.L.**

---

**Șef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ**

**Proiectanți:**

---

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ  
urb. peis. Anca Patricia COSTAN

Cartografiere și tehnoedactare:

arh. Gabriela Petrișor

## **CUPRINS**

I – DISPOZIȚII GENERALE:	5
1. ROLUL RLU AFERENT PUZ	5
2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE	5
3. CONDIȚII DE APLICARE	6
4. DOMENIUL DE APLICARE	6
5. ALTE PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	8
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	8
7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)	8
8. DEFINIRE POT ȘI CUT	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	10
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	10
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	13
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	15
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	15
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	16
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	17
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	17
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	19
IV – PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	20
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	20
L1 - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2	21

**VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
- AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL -  
SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN G2 ȘI V8 ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE  
ÎNĂLȚIME P+2**

**I – DISPOZIȚII GENERALE:**

**1. ROLUL RLU AFERENT PUZ**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

O dată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

**2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE**

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- ➔ Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- ➔ Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- ➔ H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ➔ Codul civil;
- ➔ Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ➔ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ➔ Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- ➔ Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- ➔ Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- ➔ Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- ➔ Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;

- ➔ Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- ➔ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- ➔ Reglementările cuprinse în PUG al Municipiului Baia Mare și RLU aferent aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999

### **3. CONDIȚII DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare.

PUZ-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

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

### **4. DOMENIUL DE APLICARE**

Zona studiată care face obiectul acestui PUZ în suprafața totală de 23.372 mp (conform Avizului de Oportunitate nr. 13 din 17.06.2024) este situată intravilanul Municipiului Baia Mare, în partea sud-estică a orașului. Amplasamentul se află pe str. Sebesului, nr.F.N., orașul Baia Mare, jud. Maramureș.

## **S.C. ADD STUDIO S.R.L.**

*Cluj Napoca, Bulevardul Eroilor nr.1, ap. 22, jud. Cluj*

---

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare si definit prin Avizul de oportunitate nr.13 din 17.06.2024, ca fiind compusă din imobilele care au generat prezentul PUZ, în suprafața totală de **10.545 mp** dupa cum urmeaza:

- NR. CAD. 126661 înscris în C.F. 126661 Baia Mare
- NR. CAD. 126662 înscris în C.F. 126662 Baia Mare
- NR. CAD. 127798 înscris în C.F. 127798 Baia Mare
- NR. CAD. 127799 înscris în C.F. 127799 Baia Mare
- NR. CAD. 132266 înscris în C.F. 132266 Baia Mare
- NR. CAD. 132265 înscris în C.F. 132265 Baia Mare
- NR. CAD. 127848 înscris în C.F. 127848 Baia Mare
- NR. CAD. 127847 înscris în C.F. 127847 Baia Mare
- NR. CAD. 131200 înscris în C.F. 131200 Baia Mare
- NR. CAD. 131201 înscris în C.F. 131201 Baia Mare
- NR. CAD. 126601 înscris în C.F. 126601 Baia Mare
- NR. CAD. 127115 înscris în C.F. 127115 Baia Mare
- NR. CAD. 124595 înscris în C.F. 124595 Baia Mare
- NR. CAD. 119478 înscris în C.F. 119478 Baia Mare
- NR. CAD. 122824 înscris în C.F. 122824 Baia Mare
- NR. CAD. 124362 înscris în C.F. 124362 Baia Mare

Zona de studiu este compusă în prezent din următoarele zone funcționale conform P.U.G. al Municipiului Baia Mare aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999:

- **U.T.R. G** - Zona de gospodarie comunala;  
**G2 - subzona cimitirelor**
- **U.T.R. V** - Zona spatiilor plantate;  
**V8 - subzona păduri și fâșii plantate de protecție sanitară**

Scopul documentației este schimbarea funcțiunii terenurilor din cele actuale, conform P.U.G. Municipiului Baia Mare aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999, în **funcțiune de locuire cu construcții de locuințe individuale cu regim de înălțime P+2E.**

## **5. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU**

La faza de autorizație de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului RLU.

## **6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

Unitățile teritoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următorul UTR:

### **L1 - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2**

Împărțirea zonei în U.T.R. s-a făcut conform planșei de reglementări urbanistice, cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

## **7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)**

Nu este cazul.

## **8. DEFINIRE POT ȘI CUT**

**Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, în cadrul unei zone construibile, conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

#### **Resursele subsolului**

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### **Resurse de apă și platforme meteorologice**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

### **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Se va asigura menținerea și, unde este posibil, îmbunătățirea calității factorilor de mediu (aer, apă, sol) prin aplicarea normelor de bună practică urbană;

Lucrările de construire vor fi realizate cu respectarea reglementărilor privind protecția mediului (inclusiv zgomot, praf, gestionarea apelor pluviale și a deșeurilor).

### **Situri arheologice:**

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

### **Monumente istorice:**

În cadrul zonei studiate nu există clădiri clasate ca monumente istorice.

### **Zone de siguranță și protecție:**

- **Pe baza normelor sanitare:**

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică Maramureș.

- **Față de infrastructura tehnică:**

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

24 m, pentru LEA cu tensiuni 20 kV

37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;

55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;

75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;

81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Parcelele Nr. Cad 131201 și Nr. Cad 131200 au pe limita comună de proprietate un stâlp de curent electric. Zona studiată nu este străbătută de alte linii electrice aeriene.

**Zonele de protecție și zone desiguranță față de drumurile publice:**

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

**Zonele de protecție și zone desiguranță față de caile ferate:**

rin OG 12/1998, art. 29, alin. (2) se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte

instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, căi de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care, în limitele zonei de siguranță, sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile legii.

Prin OG 12/1998, art. 29, alin. (4) este instituită zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, care 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 acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea (v. OG 12/1998, art. 30):

- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea semnalelor feroviare;
- Efectuarea oricăror lucrări care ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare din zona de protecție a acesteia, precum și condițiilor de desfășurare normală a traficului.

## **5. 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-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În urma analizelor de specialitate și a documentațiilor disponibile, terenul care face obiectul prezentului PUZ nu se află în zone expuse la riscuri tehnologice și nici în zone de servitute sau protecție ale infrastructurilor majore (rețele electrice, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație etc.). Prin urmare, nu se impun măsuri suplimentare de restricționare a construirii din această perspectivă.

#### **Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.

#### **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

#### **Lucrări de utilitate publică:**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- modernizarea străzilor conform profilelor caracteristice propuse pentru străzile publice și a celor propuse pentru trecerea în domeniul public;
- amplasarea în subteran a tuturor rețelelor edilitare, inclusiv degrevarea terenurilor private afectate de traseul rețelei de medie tensiune, precum și efectuarea extinderilor de rețele de distribuție de apă, canalizare, curent electric și gaze naturale, se vor face prin parteneriate publice-private.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **6. 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:*

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime ”H” să o lumineze, unde  $H \leq D$ . Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

##### **Amplasarea față de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

##### **Amplasarea față de aliniament**

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor amplasa în funcție de prevederile aferente U.T.R. propus.

### **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 prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu trafic greu pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

În cadrul documentației au fost propuse străzi având categoriile stabilite conform art. 9 din Ordonanța nr. 43/1997 privind clasificarea și încadrarea drumurilor:

- **străzi de categoria a III-a** - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.

### **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism și a normativelor în domeniu.

### **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi:

trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

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

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

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

### **Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m;
- suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus.

### **Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin un loc de parcare în cadrul acesteia.

### **Spații verzi și plantate**

Se va asigura un minim de 40% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

### **Împrejmuiri**

Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim **1,50 m**. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## **IV – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

#### **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Se propun: Unitatea Teritoriale de Referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos:

**L1 - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2**

---

## **L1 - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona reglementată, formată dintr-un ansamblu de 15 parcele, conform planșei de reglementări urbanistice, este destinată realizării de locuințe individuale, cu posibilitatea includerii funcțiunilor complementare necesare unei zone rezidențiale (dotări locale, servicii, comerț de proximitate etc.).

Se vor respecta:

- zonele de protecție ale căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare și cele sanitare (după caz), conform legislației în vigoare și a planșelor de reglementări urbanistice anexate;
- prevederile generale referitoare la interdicțiile de construire în zonele de protecție, așa cum sunt definite în preambulul prezentului regulament.

Circulațiile principale propuse, inclusiv străzile destinate modernizării și/sau lărgirii, vor fi respectate conform planșei UTR, fiind stabilită interdicție de construire în aceste culoare pentru alte tipuri de construcții.

Toate rețelele edilitare, inclusiv cablurile electrice și de comunicații, vor fi realizate exclusiv în subteran, în vederea asigurării unei imagini urbane coerente și a funcționalității durabile a infrastructurii.

Mobilierul urban va fi integrat într-un concept unitar de amenajare a spațiilor publice, cu un design contemporan, coerent cu imaginea ansamblului urban propus.

Toate proiectele vor obține în prealabil avizul Comisiei de Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :**

- Locuințe individuale unifamiliale în regim de construire izolat și anexe: garaje, filigorii, împrejmuiți, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - maxim **200,00 mp** - suprafața construită la sol per clădire (locuință);
- Circulații, spații verzi, sport;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Mobilier urban;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni de servicii de tip servicii profesionale desfășurate în regim de profesii liberale (cabinete medicale individuale, cabinete de arhitectură, cabinete de avocatură, consultanță, contabilitate etc.), cu respectarea următoarelor condiții:
  - Să fie organizate în cadrul sau în legătură cu locuința individuală (ex. la parter sau într-o anexă);
  - Să nu afecteze caracterul rezidențial al zonei și să nu genereze trafic intens, poluare fonică, vizuală sau olfactivă;
  - Să se încadreze în regimul de înălțime admis conform prezentului regulament și în indicatorii urbanistici prevăzuți pentru zonă;
  - Să fie respectate prevederile legislației specifice în vigoare privind desfășurarea activităților respective (ex. autorizare sanitară, accesibilitate, normele ISU etc.);
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- 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;
- Servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe;
- Funcțiuni cu acces public de tip comercial extins, activități de producție, depozitare, alimentație publică etc.;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
  - Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
  - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
  - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces.
- Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Construcțiile se vor retrage cu minim **3,00 m** față de aliniament;
- Se va respecta alinierea construcțiilor așa cum este delimitată în cadrul planșelor de reglementări urbanistice .
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

- Sunt admise tipologii de construire în regim izolat;
- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din

clădire și din locuințele învecinate.

- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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, conform prevederilor din preambul;
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- 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. Accesurile pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie;
- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Regim de înălțime maxim admis: **P+2E**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă/atic: **9,00 metri.**

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Volumetria clădirilor** va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** se recomanda folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol;** ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria.** Se recomanda ca tamplaria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă cu pante simetrice, in

2 sau 4 ape sau tip terasa. Se recomanda evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperisuri.

- **Învelitorile:** materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fara stralucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- Lucarnele se recomanda ferestre de tip luminator;
- Tinichigieria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Cromatică: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.).
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

## **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;
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel;
- 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 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**

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în prezentul regulament ;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
  - Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

## **S.C. ADD STUDIO S.R.L.**

*Cluj Napoca, Bulevardul Eroilor nr.1, ap. 22, jud. Cluj*

- Împrejmirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejmirilor spre stradă va fi de maxim **1,50 metri**, iar spre vecini maxim **2,20 metri** din care un soclu opac de maxim 0,60 cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

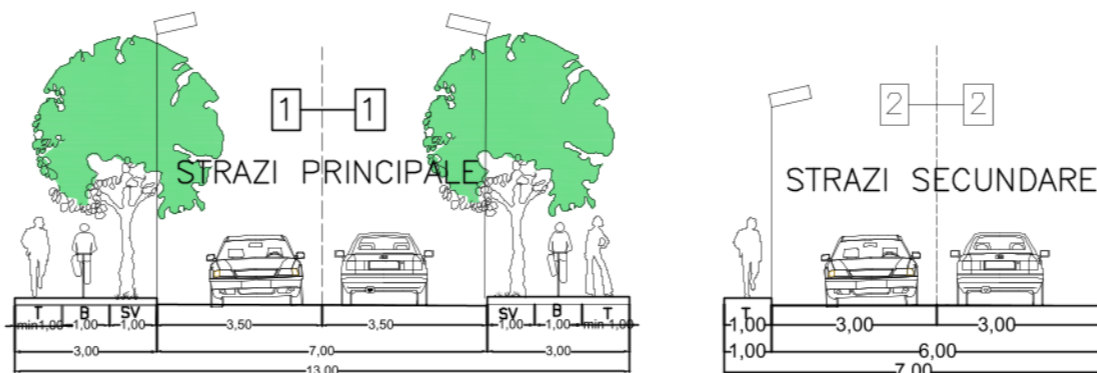
#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

- POT maxim **30%**
- \* $G.O = 60%$

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- CUT maxim - **0.9 mp. ADC/mp teren**

PROFILI TRANSVERSALE MINIMALE PROPUSE



Rețele tehnico-edilitare:

- ▲ Stâlpi de curent existenți
- Contor de gaz
- Contor de curent
- ⊕ Hidrant
- ⊙ Cămin de utilități
- Conductă de apă

UTR Zone funcționale - UTR uri propuse, descriere:

L1 Zonă pentru locuințe individuale, cu regim de înălțime maximă P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR	POT MAX	CUT MAX	Reg. h. max
L1a	30%	0,9	P+2

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Criteriu	PUG aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999		Existent		Propus	
	G2	V8	Conform situației din teren	L1a		
Zona/Subzona/UTR	mp	mp	%	mp	%	
S. teren parcelele construibile	9307	9307	100%	9307	100%	
S. construită	-	-	-	2792,1	30%	
S. desfășurată	-	-	-	8376,3	-	
P.O.T.	-	Conf. studii de specialitate	-	-	30%	
C.U.T.	0,6	Conf. studii de specialitate	-	-	0,9	
Rh H. max (cornisă)	-	-	-	-	P+2E 9,00 m	
G.O.	-	-	-	-	5584,2	60%
Spații verzi	-	-	-	-	3722,8	40%

PLAN URBANISTIC ZONAL

str. SEBEȘULUI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE

LEGENDĂ:

Limite:

- Limita zonei reglementate prin PUZ (Nr. CAD 126661, 126662, 127798, 127799, 132266, 132265, 127848, 127847, 131200, 131201, 126601, 127115, 124595, 119478, 124362, 122824(S = 10545mp))
- Limita zonei studiate prin PUZ (S = 23372mp)
- Imobile înscrise în C.F. cu nr. cadastral

Construcții:

- Construcții existente
- Construcții provizorii

Căi de comunicații:

- Străzi propuse pentru modernizare/înființare după PUZ Zona Sebeșului
- Cale ferată
- Trotuare propuse pentru modernizare/înființare după PUZ Zona Sebeșului

Zonificare funcțională existentă conform PUG aprobat prin HCL 349/1999:

- ▨ U.T.R. A1b - Zonă de vii, pășuni și livezi în intravilan
- ▨ U.T.R. T2 - Zonă de cale ferată
- ▨ U.T.R. V8 - Zonă de spații plantate - subzonă de protecție sanitară
- ▨ U.T.R. A1a - Zonă de unități agroindustriale
- ▨ U.T.R. G2 - Zonă de gospodărie comunală - subzona cimitirelor
- ▨ Zonă căi de comunicație

Reglementări urbanistice:

- ▨ U.T.R. L1 - Zonă de locuit cu regim de înălțime P+2
- ▨ Zonă edificabilă
- ▨ Alienare obligatorie propusă
- ▨ Zonă verde - vegetație de aliniament propusă cu caracter orientativ
- 3 → Retrageri impuse
- 3 → Dimensiuni terenuri ce fac obiectul PUZ
- ▲ Acces carosabil
- ▲ Acces pietonal

Zone de protecție:

- Zonă de siguranță calea ferată (20m din ax)
- Zonă de protecție calea ferată (100m din ax)

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății ADD STUDIO Cluj Napoca. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului. ©Copyright. ADD STUDIO, 2025

ADD STUDIO

PROIECTANT GENERAL <b>S.C. ADD STUDIO S.R.L.</b> CLUJ NAPOCA, Bdul Eroilor 1 Ap. 22		BENEFICIAR:		PROIECT NR. ADD - 15-2025
DENUMIRE PROIECT:		DENUMIRE PLANȘĂ:		FAZA P.U.Z.
<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> ZONA SEBEȘULUI		<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>		PLANȘA 3.
SEF PROIECT	arh. urbanist: FLORUȚ FLORIN DAN	SCARA:		
PROIECTAT	arh. urbanist: FLORUȚ FLORIN DAN	1 : 1000		
INTOCMIT	urb. peis.: ANCA PATRICIA COSTAN	DATA: 2025		

Tabel de coordonate conform suportului topografic pentru zona studiată PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Longimii laturi (D <sub>i,j+1</sub> )
	X [m]	Y [m]	
1	683871.374	395516.332	31.570
2	683863.239	395485.828	20.028
3	683882.538	395480.472	9.338
4	683891.528	395477.946	15.511
5	683906.461	395473.750	12.256
6	683918.260	395470.435	27.255
7	683944.499	395463.062	22.892
8	683966.538	395456.870	4.600
9	683970.966	395455.625	17.941
10	683988.238	395450.772	1.898
11	683990.065	395450.259	24.657
12	683980.293	395427.621	5.602
13	683975.066	395425.605	3.538
14	683973.664	395422.357	31.508
15	683961.176	395393.429	41.058
16	683921.707	395404.741	31.155
17	683930.209	395434.714	22.438
18	683908.625	395440.845	31.103
19	683900.127	395410.825	6.144
20	683894.221	395412.618	18.792
21	683876.156	395417.795	23.796
22	683853.281	395424.351	2.964
23	683850.401	395425.051	5.305
24	683845.359	395426.700	87.105
25	683867.170	395511.030	1.578
26	683865.629	395511.368	74.551
27	683881.590	395584.190	6.793
28	683883.287	395590.768	7.816
29	683875.719	395592.721	139.599
30	683847.395	395456.026	27.154
31	683841.781	395429.459	10.263
32	683839.260	395419.510	17.577
33	683835.935	395402.250	4.614
34	683840.543	395402.008	13.300
35	683843.620	395414.947	121.830
36	683961.706	395384.977	8.068
37	683965.053	395392.318	31.529
38	683977.549	395421.265	19.171
39	683996.005	395416.079	31.580
40	684008.521	395445.073	1.958
41	684010.405	395444.541	27.140
42	684020.651	395469.673	29.414
43	684031.756	395496.910	4.731
44	684033.730	395501.210	161.857
45	683876.533	395539.771	24.000