

I. FOAIE DE GARDĂ
P R O I E C T
nr. 1045/ 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
COMPLEX REZIDENȚIAL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
Str. Victoriei Baia Mare

FAZA: P.U.Z.

Initiatori:
SC ECO ANTNIC SRL
SC VISISAL SRL
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,
IFN FORTUNA LEASING SA

Beneficiar:
Municipiul Baia Mare,

Proiectant:
Sc STUDIO Z 2005 srl
Baia Mare

Specialist cu drept de semnătură RUR
arh. Horea Grigore Stoia

PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX REZIDENȚIAL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

Vol I MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ - COMPLEX REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
Initiatori:	SC ECO ANTNIC SRL Str. Victoriei, Nr.13, Ap.1, Baia Mare, județ Maramureș SC VISISAL SRL Str. Hortensiei Nr.2/52, Baia Mare. Jud. Maramures SC FORTUNA CONSTRUCT SRL Str. Dura Nr.1A, Baia Mare. Jud. Maramures SC IFN FORTUNA LEASING SA, Str. Dura 1A, Baia Mare, 437345, Jud. Maramures
Proprietari:	SC ECO ANTNIC SRL SC VISISAL SRL SC FORTUNA CONSTRUCT SRL, IFN FORTUNA LEASING SA
Proiectantul general:	S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. – Baia Mare
Data elaborării:	sept. 2024.

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program:

• *Investiția propusă de către proprietarii terenurilor ce constituie zona studiată este construirea de clădiri de locuit colective cu spații pentru servicii, împrejmuirea terenului, branșamente utilități și realizarea acceselor dinspre B-dul Independenței și din str. Victoriei..*

Operațiunea urbanistică propusă este schimbarea funcțiunii terenurilor cuprinse în zona studiată, din L2b și A1b în zonă L1 - Zona pentru locuințe individuale și L2 - Zona pentru locuințe colective medii.

• *Terenul ce a generat PUZ are suprafața de **18513 mp** și este înscris în CF după cum urmează:*

IFN FORTUNA LEASING Nr. Cf. 50037 Baia Mare, nr. Cad. 7560,	s= 1415 mp -arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL, Nr.Cf.100426 Baia Mare, nr.cad. 7551,	s= 300 mp - arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,	

Nr.Cf.106458 Baia Mare, nr.cad. 7552, SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,	s= 398 mp - arabil
Nr.Cf.106452 Baia Mare, nr.cad. 7558, SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,	s= 1422 mp - arabil
Nr.Cf.106443 Baia Mare, nr.cad. 7556, SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,	s= 928 mp - arabil
Nr.Cf.106451 Baia Mare, nr.cad. 106451, SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,	s= 926 mp - arabil
Nr.Cf.106454 Baia Mare, nr.cad. 106454, SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,	s= 1422 mp - arabil
Nr.Cf.106455 Baia Mare, nr.cad. 106455, SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,	s= 927 mp - arabil
Nr.Cf.106457 Baia Mare, nr.cad. 106457, SC VISISALSRL, SC ECO ANTNIC SRL	s= 927 mp - arabil
Nr.Cf.108464 Baia Mare, nr.cad.11089, SC VISISALSRL, SC ECO ANTNIC SRL	s= 861 mp - curti constructii
Nr.Cf.108581 Baia Mare, nr.cad.11085,	s= 8987 mp - curti constructii
Total teren	s= 18513 mp
De asemenea este cuprinsă în zona de studiu o porțiune a albiei pârâului Valea Borcut cu suprafața de	s= 453mp

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

- În conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ZONA METRO - în curs de avizare, zona studiată se află parțial în UTR L1 - ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE și parțial în UTR L2 - ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE.
- Prezentul plan urbanistic zonal se va elabora în corelare cu prevederile PUZ ZONA METRO

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
- PUZ - "Schimbare de funcțiune din A1b în L2, funcțiuni de locuire", aprobat prin HCL 545/21.12.2017
- PUZ zona METRO inițiat de mun. Baia Mare.
- Certificat de urbanism nr.1697 din 21.12.2023
- Aviz de oportunitate nr.4 din 28.03.2024

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-alungul tuturor cailor de acces ce marginesc orasul înspre vest și sud-vest. Dezvoltarea zonei este parte a tendinței generale de dezvoltare a orașului manifestată în ultimii 20 de ani. Astfel dealungul străzii Victoriei s-au dezvoltat cu precădere dezvoltările cu funcțiuni de locuire, iar la frontul bulevardului Independenței funcțiunile mixte.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

- Cea mai importantă caracteristică a zonei studiate este situarea într-o ambianță linistită cu regim de construire moderat și posibilități de dezvoltare imediată, terenul fiind liber de construcții.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

- Zona studiată se află în intravilanul municipiului Baia Mare, la limita vestică a intravilanului, pe terenul situat între strada Victoriei și albia pârâului Valea Borcut la nord-vest, b-dul Independenței la sud-vest și APIA Baia Mare la est,

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 Victoriei și b-dul Independenței.

- Zona studiată prin PUZ se află în zona I și II de referință a aeroportului și aerodromului, situate în proximitate (pe teritoriul administrativ Orașul Tăuții Măgherauș).

Cota referință pistă aeroport THR09 169,25m

Cota referință pistă aerodrom THR09 183,65m

Cota la sol DME 172,98m

- În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

- În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

Conform art. 1.4.1 pct. (30) din RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015 suprafață de protecție suprafață ce include un mijloc CNS sau meteorologic, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor nu este permisă, exceptând componente ale instalațiilor și construcțiilor aeroportuare și ale mijloacelor CNS și meteorologice (antene monitoare de câmp, lămpi de balizare, senzori meteo);

Vecinătăți:

NORD:

Str. Victoriei și albia pârâului Valea Borcut.

EST

Terenuri proprietate privată .

SUD

Terenuri proprietate privată.

VEST

Drum de acces din b-dul Independenței, albia pârâului Valea Borcut.

VECINI DIRECȚII:

Nord-Est:

PROPRIETATE PRIVATĂ str Victoriei nr. 157

Sud-Est :

PROPRIETĂȚI PRIVATE și APIA Baia Mare

Sud-Vest:

PROPRIETĂȚI PRIVATE și drum de acces

Nord-Vest:

Albia pârâului Batea Borcut

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 2 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 Chiuzaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și vapea 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 Victoriei, stradă de categoria a II-a, și b-dul Independenței strada de categoria a I-a (NOMENCLATORULUI STRADAL al MUNICIPIUL BAIA MARE – Decembrie 2021- ANEXA dec. 2021).*
 - *Drumul de acces spre zona studiată – drum de acces public, din b-dul Independenței necesită lucrări de modernizare.*
- Se notează drept de trecere în vederea accesului la drumul public în favoarea i7560 înscris în CF 2707/N Sasar, și sub rangul încheierilor: 17320/2005, 22585/20.10.2005, 17187/09.08.2006, 20757/20.09.2006
- *Pentru asigurarea accesului din str. Victoriei la zona studiată se va realiza o cale de acces carosabil și pietonal cu două benzi de circulație, precum și un podeț peste albia pâraului Valea Borcut.*

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-a lungul căilor de acces existente (str Victoriei , b-dul Independenței)*
- *Zona studiată este în majoritatea ei neconstruită. Pe teren există o casă de locuit parter la nr.159 pe str. Victoriei.*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

- *Zona înconjurătoare a terenului este relativ construită, clădirile fiind dispuse mai ales de-a lungul căilor de acces(str str Victoriei , b-dul Independenței).*

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 căile principale de acces din zonă (str Victoriei , b-dul Independenței) spre serviciile de care beneficiaza municipiul precum și posibilitățile de deplasare ale proprietarilor terenurilor din zonă compensează parțial deficiența.*

Asigurarea cu spații verzi:

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

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

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

Principalele disfuncționalități:

- *Situarea terenului studiat pe malul sud-estic al pârâului, fapt pentru care accesul la zona studiată este condiționat de realizarea unui pod peste pârâu și un drum de acces din str. Victoriei.*
- *Lipsa rețelelor de utilități pe teren.*

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei:

Zona studiată beneficiază de următoarele rețele edilitare în apropiere (str Victoriei , b-dul Independenței)

- *Rețea de alimentare cu energie electrică*
- *Rețea de alimentare cu gaz metan.*
- *Rețea de alimentare cu apa.*
- *Rețea de canalizare menajeră.*

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit:

- *Elementul predominant al cadrului care să fie pus în valoare este albia pârâului Valea Borcut și zona verde creată de aceasta. 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 40% din suprafața incintelor.*

Terenul are o pantă ascendentă de cca. 2% de la sud spre nord .

- *In ceea ce privește spațiile verzi, în momentul de față relația cadru natural - cadru construit nu este relevantă, pe terenul studiat fiind o singură casă de locuit la nr.159.*

- *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 max40%. Terenul rămas liber este ocupat de vegetație joasă și înaltă.*

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- *Zona nu prezintă zone de risc din acest punct de vedere*

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

- *Concluziile din raportul privind informarea și consultarea publicului conform ordinului nr.2701/2010, întocmit de primăria mun. Baia Mare, vor fi cuprinse în prezenta documentație.*

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 geotehnic, din punct de vedere al categoriei geotehnice zona studiată se încadrează în categoria 2 - RISC GEOTEHNIC MODERAT.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

Destinația conform PUG :

- Zona studiată este în intravilan în partea de vest a intravilanului.

Destinațiile prevăzute în PUG pentru zonele adiacente sunt:

- L2b - Subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P +1.
- A1b - Vii, pășuni și livezi în intravilan.

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 documentatii urbanistice de tip PUZ.)

Conform RLU aferent PUZ ZONA METRO, inițiat de mun.Baia Mare zona studiată se află în :

- **utr L1** : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE: funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.
- **utr L2** : ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+4+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- Construcțiile vor fi în așa fel concepute ca dimensiuni și amplasare pe parcele încât să se creeze culoare de vizibilitate înspre privelistea oferită de dealurile din partea de nord a orașului și să pună în valoare zona verde a albiei pârâului. 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 Victoriei, stradă de categoria a II-a, și b-dul Independenței stradă de categoria a I-a (conf. NOMENCLATORULUI STRADAL al MUNICIPIUL BAIA MARE – Decembrie 2021- ANEXA dec. 2021).

Pentru accesul la zona studiată în prezenta documentație se preia trama stradală prevăzută în PUZ zona Metro, inițiat de Mun. Baia Mare. Pentru a putea funcționa independent, circulațiile preluate din PUZ zona Metro se vor completa cu o bretea de legătură cu str. Victoriei, bretea ce se va executa pe terenul aflat în proprietatea inițiatorilor PUZ.

Drumurile ce traversează și asigură accesul carosabil și pietonal la zona de studiu vor fi prevăzute cu două benzi carosabile de câte 3,50m , fâșie verde de protecție de 1,0m, pistă pentru biciclete și trotuar de câte 1,0m pe fiecare parte .

Accesul din b-dul Independenței se face pe drumul public existent, drum ce se prevede a fi modernizat și prevăzut cu două benzi de circulație conf. PUZ zona Metro..

Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max.30 Km/oră.

Asigurarea locurilor de parcare + garare

- *locurile de parcare si garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staționarea autovehiculelor, în așa fel încât să nu afecteze fluenta circulației.*

- *Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:*

- *cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp*

- *cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp*

- *cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;*

- *cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;*

- *la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori*

Organizarea circulației pietonale

- *Dată fiind circulatia redusă din zona rezidentială nou creată, drumul de acces va fi prevăzut cu trotuare de doar 1m lățime pe fiecare parte. De asemenea se va asigura acces pietonal la fiecare obiectiv ce va compune ansamblul de locuințe.*

3.5. Zonificare funcțională – propunere

- *In principal scopul prezentei documentatii este schimbarea destinației prevăzută în PUG Baia Mare 1999 din L2b - Subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P +1 și A1b - VII, pășuni și livezi în intravilan, în **L1 : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE** și **L2 : ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE**.*

Zonificare functionala:

- **UTR L1 : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI (MAXIM S/D+P+2+M/ER).**

- **UTR L2 : ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE (MAXIM S/D/+P+4+M/ER)**

Reglementări propuse:

- **L1 - ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI (MAXIM S/D+P+2+M/ER).**

- funcțiuni admise:

locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, comerț, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

- regim de construire: izolat, cuplat, înșiruit

- funcțiuni predominante: locuire

- H max = 12 m

- H max coamă = 15 m

- CTA = 195,00

- H max = 210,00

- Regim de construire: S(D)+P+2+M/Er

- POT max = 35%

- CUT max = 1,5

- retragerea minimă față de aliniament:	2,00m pe tronsonul de drum a-a 3,00m de la drumul de acces existent (Cad.100438)
- retrageri minime față de limitele laterale:	12,00m față de clădirea învecinată la sud-est.
- circulații și accese:	circulațiile majore în zona adiacentă sunt b-dul Independenței și respectiv Str.Victoriei.
- staționarea autovehiculelor:	stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; calculul necesarului de locuri de parcare se va face conf. prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4 și a Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93. Parcările se vor realiza în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor”.
- spații verzi	min. 15% din terenul studiat se recomanda ca o parte din terasele neutilizabile și din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice de pe dealurile inconjuratoare; parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;
- echipare tehnico-edilitară:	în vederea realizării investiției propuse, se vor face racorduri și bransamente la rețelele edilitare din conform prevederilor acordurilor si avizelor ce se vor emite de către deținătorii de rețele și furnizorii de utilități urbane.
zonă	

• **UTR L2 - ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE (MAXIM S/D/+P+4+M/ER)**

- funcțiuni admise:

locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+4+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

- regim de construire:	izolat, cuplat, înșiruit
- funcțiuni predominante:	locuire + servicii
- H max =	21 m
- CTA =	195,00
- H max =	217,00
- Regim de construire:	S(D)+P+4+M/Er
- POT max =	40%
- CUT max =	2,8

- retragerea minimă față de aliniament:	2,00m pe tronsonul de drum a-a
---	--------------------------------

	4,50m pe tronsonul de drum b-b 4,50m pe tronsonul de drum c-c
- retrageri minime față de limitele laterale:	6,00m inspre limita utr. L1
- circulații și accese:	circulațiile majore în zona adiacentă sunt b-dul Independenței și respectiv Str.Victoriei.
- staționarea autovehiculelor:	stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; calculul necesarului de locuri de parcare se va face conf. prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4 și a Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93. Parcările se vor realiza în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor”.
- spații verzi	min. 15% din terenul studiat se recomanda ca o parte din terasele neutilizabile și din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice de pe dealurile inconjuratoare; parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;
- echipare tehnico-edilitară:	în vederea realizării investiției propuse, se vor face racorduri și bransamente la rețelele edilitare din conform prevederilor acordurilor si avizelor ce se vor emite de către deținătorii de rețele și furnizorii de utilități urbane.

zonă

Bilanțul teritorial pe funcțiuni

- Suprafata studiata = 19104 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
L2b - Subzona locuințelor individuale situate pe versanți slabconstruiți, cu regim de construire izolat,având înălțimea maximă P +1	13407	70.17	0	0,00
A1b - vii, pășuni și livezi în intravilan	5106	26.72	0	0,00
L1 :zona pentru locuințe individuale	0	0,00	1995	10,44
L2 : zona pentru locuințe colective	0	0,00	12714	66,90
Circulații	137	0.71	3941	20,70
Albie pârâu	454	2,37	454	2,37
total	19104	100,00	19104	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; In prima etapă se pot utiliza bazine vidanjabile etanșe dimensionate în funcție de capacitatea clădirilor și a numărului de utilizatori, urmând ca în etapele următoare bazinele să se racordeze la rețeaua de canalizare ce se va executa.

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: construcțiile vor fi alimentate cu agent termic de la centrale termice individuale alimentate în principal de la rețeaua de gaz metan stradala sau alimentate cu combustibil solid(peleți, lemne, brichete). 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 parcela se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor.

Nu este cazul extinderii pentru rețeaua de transport in comun;

3.7. Protectia 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 urmatoare)

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate – bazinele vidanjabile se pot transforma în etapa următoare în cămine de racordare la rețeaua de canalizare sau în ministații de preepurare a apelor menajere uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se va face pe fiecare parcelă, deseurile menajere (funcțiunea propusă fiind zona rezidențială) urmand 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 si arbusti care sa reduca eroziunea si degradarea solului.

3.8. Obiective de utilitate publică.

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zona studiată sunt:

*realizarea drumurilor de de acces din incintă,
lucrările de protecție ale albiei pârâului Valea Borcut
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 drumului de acces din b-dul Independenței
Terenul afectat de albia pârâului Valea Borcut*
 - 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 suprafata de 18513 mp și este înscris în CF Baia Mare, fiind proprietate privată a inițiatorilor PUZ conform listei de mai jos:

SC ECO ANTNIC SRL

Str. Victoriei, Nr.13, Ap.1, Baia Mare, județ Maramureș

SC VISISAL SRL

Str. Hortensiei Nr.2/52, Baia Mare. Jud. Maramures

SC FORTUNA CONSTRUCT SRL

Str. Dura Nr.1A, Baia Mare. Jud. Maramures

SC IFN FORTUNA LEASING SA,

Str. Dura 1A, Baia Mare, 437345, Jud. Maramures

- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse.
 - Terenuri ce de intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale.
Terenul aferent circulației din incintă rezultat în urma dezmembrării

- 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, în prevederile PUG aflat în curs de reactualizare precum și în reglementările PUZ zona METRO inițiat de mun. Baia Mare.*
- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de Dezvoltare.
 - *In principal scopul prezentei documentatii este schimbarea funcțiunii terenurilor cuprinse în zona studiată, din L2b și A1b în zonă L1 - Zona pentru locuințe individuale și L2 - Zona pentru locuințe colective medii*
- 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 funcțiunilor propuse.*
 - *Realizarea acestor obiective va avea un impact pozitiv asupra zonei, a comunității, prin crearea de noi locuri de muncă, prin revigorarea activității și implicit a vieții zonei.*
 - *Respectînd 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 documentatiilor tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire.*

BAIA MARE
ian. 2025



Intocmit,
Arh. Horea

PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX REZIDENȚIAL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

Vol II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect : Plan urbanistic zonal pentru
COMPLEX REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

Nr. Proiect. 1045/2023

Initiatori: SC ECO ANTNIC SRL
Str. Victoriei, Nr.13, Ap.1, Baia Mare, județ Maramureș

SC VISISAL SRL
Str. Hortensiei Nr.2/52, Baia Mare. Jud. Maramures

SC FORTUNA CONSTRUCT SRL
Str. Dura Nr.1A, Baia Mare. Jud. Maramures

SC IFN FORTUNA LEASING SA,
Str. Dura 1A, Baia Mare, 437345, Jud. Maramures

Proprietari : SC ECO ANTNIC SRL
SC VISISAL SRL
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,
IFN FORTUNA LEASING SA

Amplasament : str. Victoriei, Baia Mare, jud. Maramures

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 detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural - urbanistice ale acestora.

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

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

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

Dupa aprobare, Planul urbanistic zonal 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

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică Indicativ: GM – 010 – 2000.
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- 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.
- Codul Civil
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- 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 național.
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou
- Legea nr. 203/2003 (*republicată*) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- Codul administrativ OUG nr.57/2019
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr.211 /15.11.2011 -privind regimul deșeurilor
- Legea nr. nr.426 din 18 iulie 2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.78/2000 privind regimul deșeurilor
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș în curs de elaborare.
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare, Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană, Strategia Culturală, etc.
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Baia Mare și Studiu de trafic aferent

- P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati” .
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare.
- Puz aona Metro inițiat de mun. Baia Mare, aflat în curs de avizare.

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării și avizat prin Avizul de oportunitate nr.4/20.03.2024, fiind amplasat în partea de vest a municipiului Baia Mare. Accesul în zona se face în principal din Bd. Independenței și str. Victoriei.

Suprafața totală a zonei studiate este de 19104mp.

Zona studiată cuprinde imobilele inițiatorilor PUZ după cum urmează:

IFN FORTUNA LEASING		
Nr. Cf. 50037 Baia Mare, nr. Cad. 7560,	s=	1415 mp -arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,		
Nr.Cf.100426 Baia Mare, nr.cad. 7551,	s=	300 mp - arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,		
Nr.Cf.106458 Baia Mare, nr.cad. 7552,	s=	398 mp - arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,		
Nr.Cf.106452 Baia Mare, nr.cad. 7558,	s=	1422 mp - arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,		
Nr.Cf.106443 Baia Mare, nr.cad. 7556,	s=	928 mp - arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,		
Nr.Cf.106451 Baia Mare, nr.cad. 106451,	s=	926 mp - arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,		
Nr.Cf.106454 Baia Mare, nr.cad. 106454,	s=	1422 mp - arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,		
Nr.Cf.106455 Baia Mare, nr.cad. 106455,	s=	927 mp - arabil
SC FORTUNA CONSTRUCT SRL,		
Nr.Cf.106457 Baia Mare, nr.cad. 106457,	s=	927 mp - arabil
SC VISISALSRL, SC ECO ANTNIC SRL		
Nr.Cf.108464 Baia Mare, nr.cad.11089,	s=	861 mp - curti constructii
SC VISISALSRL, SC ECO ANTNIC SRL		
Nr.Cf.108581 Baia Mare, nr.cad.11085,	s=	8987 mp - curti constructii
Total teren		s= 18513 mp
De asemenea este cuprinsă în zona de studiu o porțiune a albiei pârâului Valea Borcut cu suprafața de		
	s=	454mp

4. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI

Propunerea de delimitare a UTR-urilor și a funcțiuni admise în zonă este:

UTR L1 :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE: funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

UTR L2: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+4+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem 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.

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

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

6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Zona studiată prin PUZ se află în zona I și II de referință a aeroportului și aerodromului, situate în proximitate (pe teritoriul administrativ Orașul Tăuții Măgherauș).

Cota referință pistă aeroport THR09 169,25m

Cota referință pistă aerodrom THR09 183,65m

Cota la sol DME 172,98m

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

Conform art. 1.4.1 pct. (30) din RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015 suprafață de protecție - suprafață ce include un mijloc CNS sau meteorologic, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor nu este permisă, exceptând componente ale instalațiilor și construcțiilor aeroportuare și ale mijloacelor CNS și meteorologice (antene monitoare de câmp, lămpi de balizare, senzori meteo);

Toate planurile urbanistice se vor supune avizării AACR.

7. DEFINIRE POT ȘI CUT

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

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile 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, scarilor 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 planșeelor 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 planșeelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Resursele subsolului

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

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 cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate. Cu toate acestea, există puncte de perspectivă ascendentă și culoarele de vizibilitate către elementul natural ce flanchează municipiul în partea de nord – Dealurile Băii Mari, prin urmare, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Situri arheologice:

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

Monumente istorice:

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

Zone de siguranță și protecție:

- Pe baza normelor sanitare:

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: 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.
 - Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.
- Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:
 - Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m
 - Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumuri naționale).

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

Expunerea la riscuri naturale:

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

Pentru prevenirea riscului de inundabilitate se prevede regularizarea și îndiguirea râului văii Borcutului, într-o manieră prietenoasă cu mediul și peisajul, cu materiale preponderent naturale (piatră, pământ, exclus beton).

Pe teritoriul analizat nu s-au identificat probleme cu alunecări de teren.

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

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:

- Lucrări de cedare de terenuri pentru modernizări/înființare drumuri
- Realizare canale tehnice îngropate pentru rețele edilitare
- Echiparea cu utilități a tuturor zonelor din intravilan (apă, canalizare, electricitate, telefonie etc)
- Modernizarea străzilor existente
- Înființare drumuri noi
- Amenajare podețe peste valea Borcutului

10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

Construcții comerciale: Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

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

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.

Amplasarea față de drumuri publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile se vor amplasa la aliniament sau retras (vezi regulament la nivel de UTR), conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă.

ALINIAMENT EXISTENT - la str. Victoriei

Retragere față de aliniamentul existent = 6,00m

ALINIAMENT PROPUȘ - la străzile noi propuse în zona studiată după trecerea în domeniul public al mun. Baia Mare.

Retragere față de aliniamentul propus = 2,00m pe tronsonul de drum a-a

Retragere față de aliniamentul propus = 4,50m pe tronsonul de drum b-b

Retragere față de aliniamentul propus = 4,50m pe tronsonul de drum c-c

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

Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și a prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.

11. 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 pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc. Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Accese carosabile:

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează.

Construcții comerciale:

Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de locuințe:

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

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

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

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

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;

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 caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor:

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

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

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

Parcaje:

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Calculul necesarului de locuri de parcare se va face conf. prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4 și a Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93.

Parcările se vor realiza în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor”

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

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

Pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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

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 parcării/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.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 15% din suprafața **terenului**.

Construcții de locuințe: cel puțin de 2 mp /locuitor

Construcții comerciale: 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri:

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, conform reglementărilor de mai jos.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

15. 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 **L1** :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

utr **L2**: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE

utr L1 – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

Caracteristicile zonei:

Conf. PUZ zona METRO zona este constituită din imobilele situate între strada Victoriei și Valea Borcutului, unde există case de locuit de tip urban, cu regim de înălțime parter, parter și etaj/mansardă, respectiv complexul de case de la adresa Independenței nr. 168, construite în baza PUZ aprobat cu HCL 545/2017.

Fondul construit majoritar datează din perioada postcomunistă, iar tipologia de construire este în general cu clădiri retrase față de aliniament, dispuse izolat.

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 largiri) 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.

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

În zona studiată din utr L1 fac parte terenurile cu nr. cad 7560 și respectiv nr. cad. 11089.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale individuale unifamiliale și anexe : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Locuințe colective cu maxim 6 unități locative cu acces comun
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism(cazare și alimentație publică)
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe înșiruite
- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să implice maximum 5 persoane
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.
- 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
- Construcții provizorii de orice fel.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- locuințe colective cu peste 6 apartamente, jocuri de noroc, cluburi de noapte.

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

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

Pentru locuințe individuale dispuse cuplat sau izolat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 12 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 350 mp

Pentru locuințe colective mici:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 15 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim
- între 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;

Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 12 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 350 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

- clădirile se vor amplasa față de carosabilul existent al străzii Victoriei la o distanță de 6,00m
- retragerile clădirilor față de noul aliniament propus pe tronsonul a-a vor fi de minim 2,00 metri.
- amplasarea construcțiilor față de drumul de acces existent (nr. Cad.100438) se va face la o distanță de 3,00m, respectând alinierea locuințelor înșiruite din vecinătate.

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit.
- clădirile amplasate în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea totală a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m și respectând normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la foc.

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, conform prevederilor din preambul;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime

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 și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

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.
- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face conf. prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4 și a Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93. Parcările se vor realiza în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor”.

La numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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 toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletes și platforme îngropate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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 parcării/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+2E+M/Er.
 - Înălțimea maximă admisibilă la cornișă/atic: 12,00 metri.
 - Înălțimea maximă admisibilă la coamă: 15,00 metri
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

L1

CTA = 195,00

H max = 210,00

L2

CTA = 195,00

H max = 217,00

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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, 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

- 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)

- Acoperiş: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornişele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fâltuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.

- 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 anexat, 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, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 rețelilor 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.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- 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)
- 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 preambul;
- 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 15% 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.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă va fi de 2.20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

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

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

POT maxim admis = 35%

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

CUT maxim admis = 1,5

UTR L2 – ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE

Caracteristicile zonei:

Ținând cont de presiunea imobiliară precum și de amplasamentul favorabil, terenul liber de construcții din zona sediului A.P.I.A. se propune pentru reconversie funcțională, pentru realizarea unui nou cartier de locuințe colective.

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.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan, în spiritul modelelor prezentate în catalogul din anexă.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Estetică 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.
- locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

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

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

Pentru locuințe colective mici: - până la 12 apartamente

-Să aibă front la stradă de minim 15 m

- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim
 - 500 mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
 - 800 mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil
 - 1000 mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil

Pentru locuințe colective medii: - peste 12 apartamente

- 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 **1500 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

ALINIAMENT PROPUȘ - la străzile noi propuse în zona studiată după trecerea în domeniul public al mun. Baia Mare.

Retragere față de aliniamentul propus = 2,00m pe tronsonul de drum a-a

Retragere față de aliniamentul propus = 4,50m pe tronsonul de drum b-b

Retragere față de aliniamentul propus = 4,50m pe tronsonul de drum c-c

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circulația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre curțile interioare.
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/atic a clădirii, dar nu mai puțin de 3m.
- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/atic a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de înșorire și normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele dintre utr L2 și utr L1 se va respecta o distanță de cel puțin 6,00 m.

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 5 m, respectând regulile de înșorire și normele de siguranță la incendiu.

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 conform prevederilor din preambul, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime, respectiv de 4,20 m înălțime;

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 și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

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.

- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face conf. prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4 și a Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93. Parcările se vor realiza în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor”.

La numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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 toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și platforme îngropate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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 parcării/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+4E+M/Er.

- se recomandă ca parterul blocurilor să fie amenajat ca spații cu funcțiuni publice

Pentru clădiri cu regim de înălțime S/D+P+4E+M/Er:

- Înălțimea maximă admisibilă: **21,00 metri**

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC.

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

-Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, 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

- 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 plată, tip terasă sau tip șarpantă în două sau patru ape, iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică culoare cărămiziu sau tablă lisă fâltuită culoare gri.

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

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a polycarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, parapet plin.

-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 anexat 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, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele publice din zona studiată.

- Realizarea rețelilor 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.

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;

- 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.

- 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 30% 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

Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit doar împrejmuiri din gard viu.

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

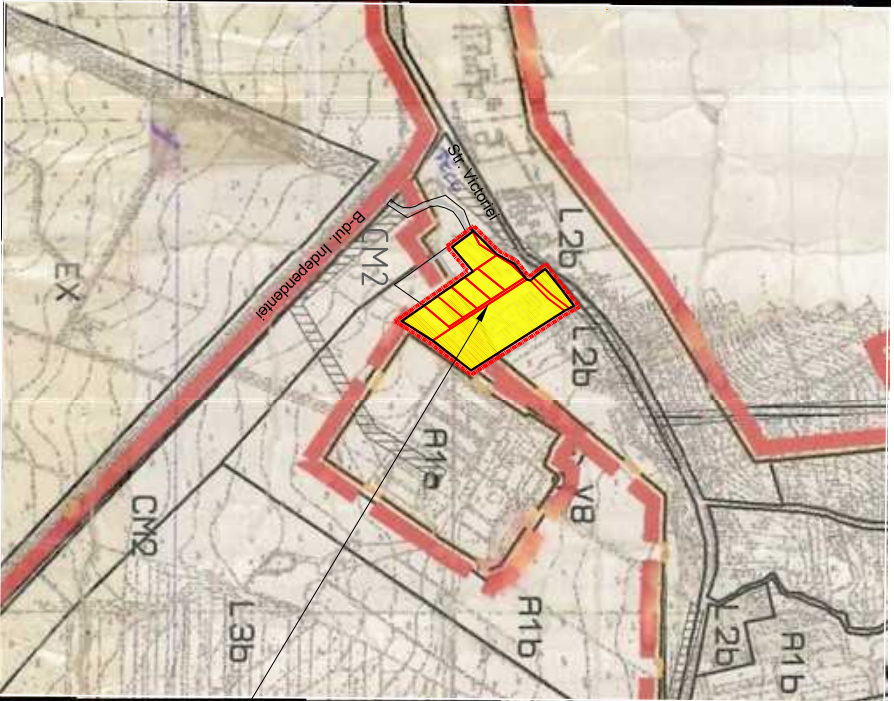
BAIA MARE
Ian. 2025



comitat,
Horea Stoia



PLAN DE INCADRARE IN PUZ METRO



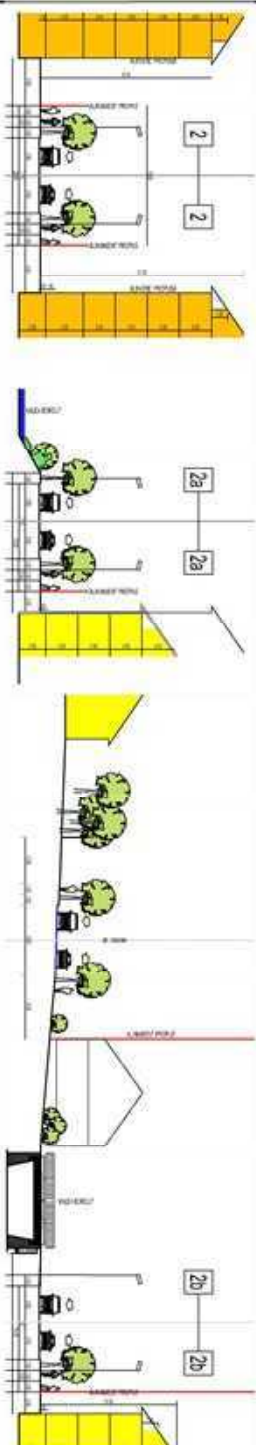
PLAN DE INCADRARE IN PUG-1999



PROIECTANT GENERAL				BENEFICIARI			
S.C. STUDIO Z-2005 S.R.L.				SC ECO ANINING SRL, SC VIRSAU SRL, SC FORTUNA			
Eduard Matei, str. Aldea Iuliu nr. 25				CONSTRUCT SRL, SC INFORTUNA LEASING SRL			
SPECIFICATIE				TITLU			
NUME				PUZ COMPLEX REZIDENTIAL LOCUINTE			
COORD. RUR				COLECTIVE-SERVICI			
PROIECTAT				INCADRAREA IN ZONA			
INTOCMIT				U1			
an. STODA Horea				PROIECT			
an. MAROSAN Zoltan				DATA			
an. MAROSAN Zoltan				PLANSA			
01/2025				SCARA			
				1:5000			
				PROIECT			
				TITLU			
				PUZ			
				PROIECT			
				DATA			
				01/2025			
				PLANSA			
				U1			

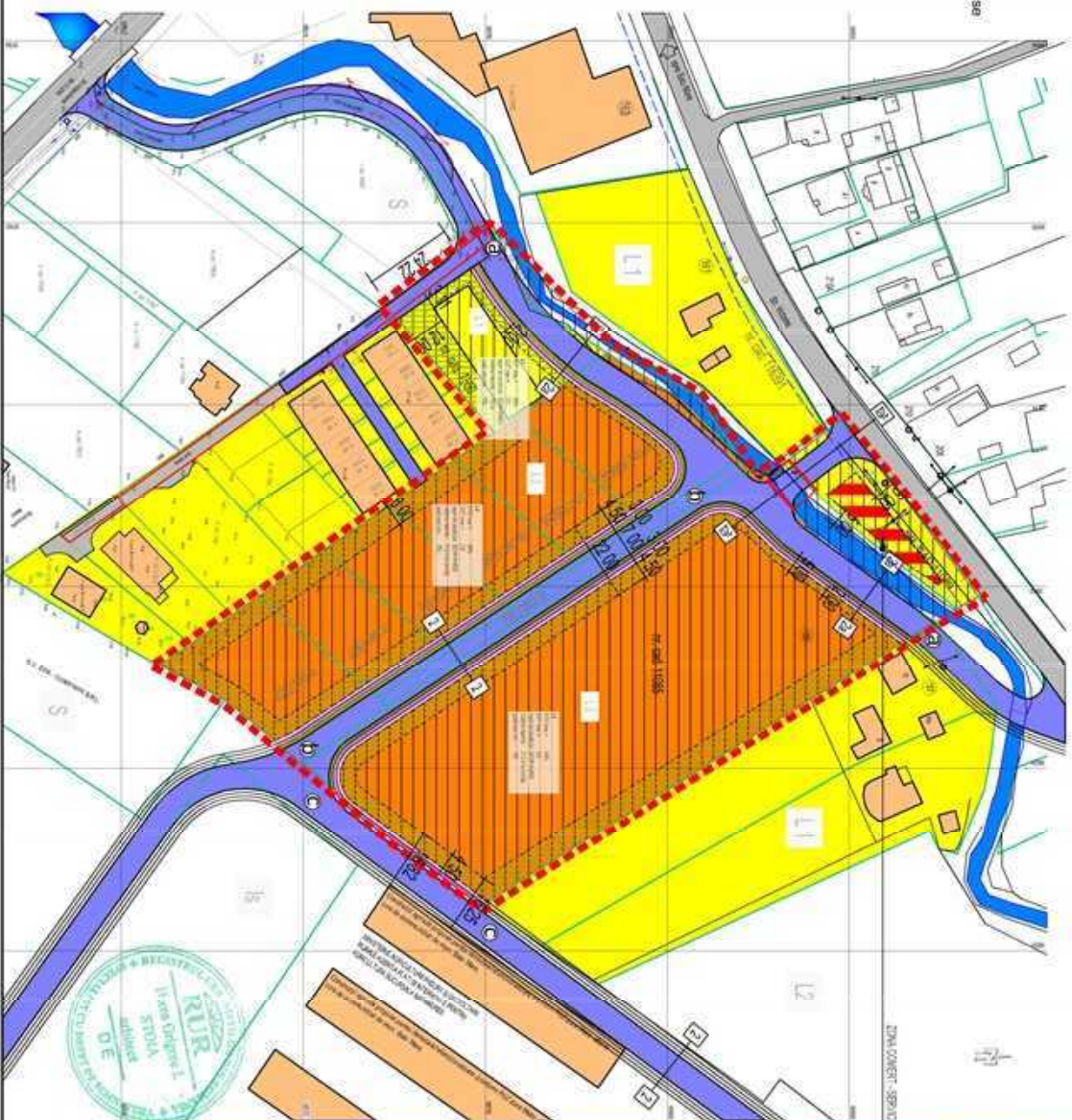
bilant teritorial pe functiuni

SUPERFATA DE REFERINTA = 1000 mp



LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limite cadastrale
- parcele inregistrate PUZ
- clădiri existente
- străzi existente asfalt
- drumuri de acces propuse
- trulare
- piste de biciclete
- spații verzi
- suprafața edificabilă



FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUSE	
mp	%	mp	%		
AB - il, alip și locu în rezidenț	5006.0	26.3	0.0	0.0	
L2b - locuințe individuale rezidențiale pe un etaj sau două etaje, cu regim de construcție rezidențială, altele decât cele rezidențiale pe 2 etaje	14407.0	70.5	0.0	0.0	
L1 - zone pentru activități rezidențiale	6576.0	0.0	1969.0	10.4	
L2 - zone pentru activități rezidențiale	0.0	0.0	12714.0	66.9	
- Circulație	137.0	0.8	3941.3	20.7	
- Altele decât Baza	454.0	2.4	383.0	2.0	
TOTAL	3054.0	100.0	10244.0	100.0	

Zone funcționale

UTR propuse, corelatecu PUZ zona METRO:

UTR	Zone funcționale
L1	UTR pentru locuințe individuale
L2	UTR pentru locuințe colective
L3	UTR pentru activități rezidențiale



PROIECTANT: GRUBEL	REDACTOR: GRUBEL	PROIECT: 46/1059
S.C. STUDIO 2005 SRL	S.C. STUDIO 2005 SRL	46/1059
Strada nr. 20	Strada nr. 20	46/1059
PROIECTANT: GRUBEL	REDACTOR: GRUBEL	PROIECT: 46/1059
S.C. STUDIO 2005 SRL	S.C. STUDIO 2005 SRL	46/1059
Strada nr. 20	Strada nr. 20	46/1059
PROIECTANT: GRUBEL	REDACTOR: GRUBEL	PROIECT: 46/1059
S.C. STUDIO 2005 SRL	S.C. STUDIO 2005 SRL	46/1059
Strada nr. 20	Strada nr. 20	46/1059