

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)^{*)} - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism^{*)} - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - **Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare^{*)}**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții^{*)} - REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991^{*)}- **Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare ^{*)} - **Republicată**
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății
Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
Normativ P118-1 / 25 de siguranță la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din extravilanul localității Baia Mare, fiind definită, în prezentul PUZ, ca:

- **ISD – Zonă industrială nepoluantă, servicii și depozitare**
- **SPAȚIU HALE, COMERT ȘI SERVICII conform PUZ aprobat cu HCL 34/2015**

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice / cadastrale: **101581, 112455, 109332, 132511, 132826, 120384, 120385, 132463, 128976, 109012, 109014, 128714, 106456, 123563, 111869, 130588, 112880, 110743, 129356.**
Totalul suprafeței de studiu este de 110 890 mp din care se reglementează 88 993 mp.

Vecinătăți:

- la **est**: teren - proprietatea privată – nr cad **108150, 119650**;
- la **sud**: str. Crăciunești;
- la **vest**: stradă – drum de pământ – continuarea străzii Crăciunești;
- la **nord**: stradă – drum de pământ – continuarea străzii Crăciunești, proprietăți private – nr cad **112780, 125833, 118925**

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Baia Mare - aprobat prin HCL 349 / 1999
2. P.U.Z. SPAȚIU HALE, COMERT ȘI SERVICII aprobat cu HCL 34/2015
3. STUDIUL GEOTEHNIC cu Af – pr nr 213 / 2024 elaborat de SC BST GEOLOGICS SRL

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- zona edificabilă pentru terenul studiat;
- organizarea profilului stradal;
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei;
- organizarea arhitectural – urbanistică;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ
loc. BAI A MARE, str. CRĂCIUNEȘTI, nr. f. nr.

- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-au identificat 2 grupe de funcțiuni:

- **ISD – Zonă industrială nepoluantă, servicii și depozitare – parcelele 1 - 16**
- **SPAȚIU HALE, COMERT ȘI SERVICII conform PUZ aprobat cu HCL 34/2015
cu regulamentul aferent – pentru parcela 17**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- ART. 1. UTILIZARI ADMISE
- ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
- ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
- ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
- ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
- ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
- ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
- ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
- ART. 14. IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

ISD – Zonă industrială nepoluantă, servicii și depozitare – parcelele 1 – 16

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2025 - Rev. 3:

- **Sectiunea C – industria prelucrătoare :**
 - Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
 - Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
 - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile
 - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
 - Diviziunea 15 – Tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
 - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
 - Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
 - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
 - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece
 - Diviziunea 25 – industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
 - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
 - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
 - Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
 - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
 - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
 - Diviziunea 32 – Alte activități industriale
 - Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
- **Sectiunea G – Comert cu ridicata și amănuntul**
 - Diviziunea 46 - Comert cu ridicata și cu amănuntul,
 - Diviziunea 47 - Comert cu ridicata cu exceptia comerțului cu autovehicule si motociclete
- **Sectiunea H – Transport si depozitare :**
 - Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210
Depozități
 - Diviziunea 53 – Activități de poștă și de curier

- suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici

- plantatii verzi de protectie

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domeniul de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, de preferat pe parcela aferentă.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcelele noi create vor respecta obligatoriu noul aliniament propus prin prezentul plan urbanistic zonal;
- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 29,00 metri și o suprafață minimă de 2000 mp.
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile
- dimensiunile și suprafața parcelelor construibile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.), cu condiția respectării suprafeței minime și frontul minim la stradă. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **12,00** metri de aliniamentul propus și **NU** se pot retrage față de aceasta;
- construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la **3.00** metri de aliniament; bransamentele se vor amplasa la limita de proprietate

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri față de limitele laterale și **6.0** metri față de limitele posterioare ale parcelelor.
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-1/25;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ
loc. BAI A MARE, str. CRĂCIUNEȘTI, nr. f. nr.

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate, respectiv 3 m, dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- orice parcelă trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, respectiv strada nou creată, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 15,00m - la atic de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 0,50 m;
- regim de înălțime maxim P+2E;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale, dacă este cazul;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintelor;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ
loc. BAI A MARE, str. CRĂCIUNEȘTI, nr. f. nr.

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- în zona de protecție a liniei electrice LEA 20kV este permisă plantarea doar a vegetației de joasă înălțime;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- se vor face plantații de arbori în zona posterioară a fiecărei parcele pentru a crea o perdea verde

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 65% ;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 0,85 mp ADC /mp teren sau, după caz, 12 mc/mp teren ;

SPAȚIU HALE, COMERT ȘI SERVICII conform PUZ aprobat cu HCL 34/2015 – pentru parcela 17

Pentru parcela cu nr cadastral 130588 se vor avea în vedere reglementările din PUZ aprobat cu HCL nr 34 / 2015. În situația în care parcela mai sus menționată își mărește suprafața prin alipirea cu parcele adiacente, reglementările urbanistice ale noii parcele formate vor fi cele din PUZ aprobat cu HCL 34 / 2015.

Regulamentul aferent PUZ-ului se referă la grupe de funcțiuni:

- logistica **L**;
- industrie medie si mica **Im**;
- ateliere industriale **Ai**;
- institutii si servicii **Is**;
- comert **C**.

UTILIZĂRI ADMISE:

- logistica L:

- **funcțiunea principală:** depozitare, clasificare, transformare si distribuție
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

- industrie medie si mica Im:

- **funcțiunea principală:** fabricarea de produse de mică și medie dimensiune
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative

- ateliere industriale Ai:

- **funcțiunea principală:** fabricarea produselor artizanale, reparații
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative și maximum 20% din suprafața construită pentru expoziții de produse

- institutii si servicii Is:

- **funcțiunea principală:** birouri pentru dezvoltarea tehnologică, birou administrativ și servicii publice aferente industriei

- comert C:

- **funcțiunea principală:** comert cu raza mare de servire si vizitare periodică si rară (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de constructii, etc.)
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

UTILIZĂRI INTERZISE

- pescuit si acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ
loc. BAI A MARE, str. CRĂCIUNEȘTI, nr. f. nr.

- unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează;
- unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare;
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp și un front minim la stradă de 35,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** de pe parcelele perpendiculare pe strada SubDura și strada de pe latura sudică a zonei studiate vor fi amplasate la **12,5m** fata de axul stazii – profilul stradal propus, respectiv **6,00 m** fata de aliniament;
- pentru zona studiată se propune o retragere minimă a cladirilor cu **12,00 m** fata de aliniament – **latura nordică**;
- retragerea minimă de **6,00 m** fata de aliniament – **latura vestică** a zonei studiate.

excepție pentru amplasarea cladirilor fata de aliniament se pot face pentru constructii usoare în regim de înălțime parter - cabine poartă, post trafo, containere pentru deseuri, copertine . Acestea se pot amplasa la minim 2,00m fata de aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 6,00 m. Distanța dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim 6,00 m cu respectarea normele PSI – distanțele minime de siguranță față de construcții în funcție de gradul de rezistență la foc, fără a admite pe proprie răspundere distanțe mai mici (acorduri legalizate).
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 10,00 metri;
- nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 2,00m față de limita de proprietate;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00m lațime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul străzii trebuie sa fie minim de 13,00m între limitele de proprietate.
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi si accesele pe parcelă;
- se vor asigura, acolo unde este cazul, accese pentru camioane de mare tonaj – proiectate dupa normativele aflate in vigoare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **logistica L:**
- inaltimea maxima a cladirilor 15,00m;
- regimul de inaltime al cladirilor cu functiunea de depozitare va fi parter;
- in zona administrativa, de birouri, se accepta regim de inaltime maxim P+2;
- **industie medie si mica Im:**
 - inaltimea maxima a cladirilor 15,00m;
 - se accepta accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai inalte de 30,00m;
 - in zona administrativa, de birouri, se accepta regim de inaltime maxim P+2;
- **ateliere industriale Ai:**
 - inaltimea maxima a cladirilor 15,00m;
 - se accepta accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai inalte de 30,00m;
 - in zona administrativa, de birouri, se accepta regim de inaltime maxim P+2;
- **instituti si servicii aferente industriei Is:**
 - * inaltimea maxima a cladirilor 15,00m;
 - * regim de inaltime maxim P+4;
- **comert C:**
 - * inaltimea maxima a cladirilor 15,00m;
 - * regimul de inaltime al cladirilor cu functiunea de comert va fi max P+1;
 - * in zona administrativa, de birouri, se accepta regim de inaltime maxim P+2;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

logistica L:

- P.O.T. maxim 50%

industrie medie si mica Im:

- P.O.T. maxim 60%

ateliere industriale Ai:

- P.O.T. maxim 65%

instituti si servicii Is:

- P.O.T. Maxim 70%

comert C:

- P.O.T. maxim 60%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

logistica L:

- C.U.T. Maxim 0,70

industrie medie si mica Im:

- C.U.T. Maxim 0,75

ateliere industriale Ai:

- C.U.T. Maxim 0,85

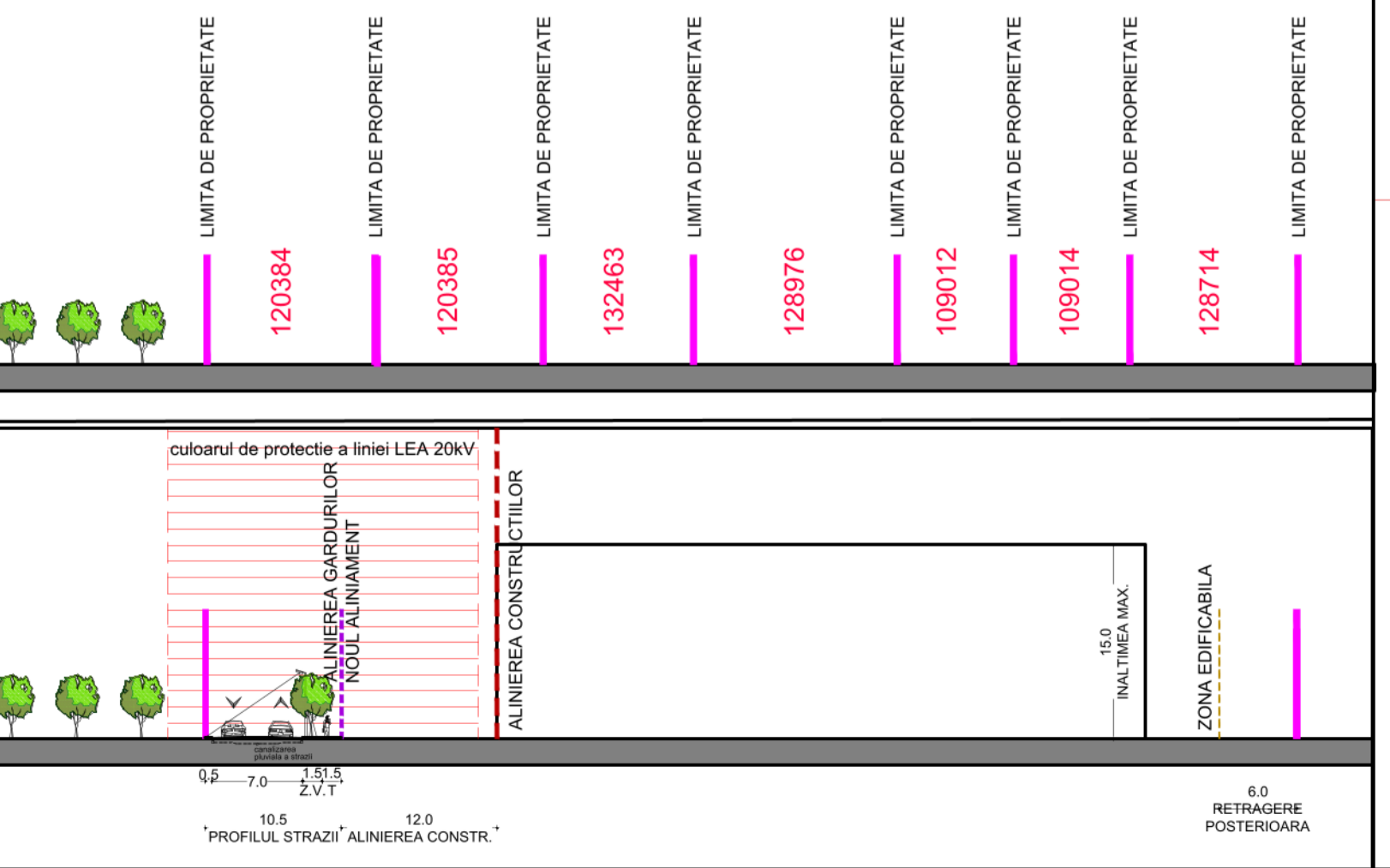
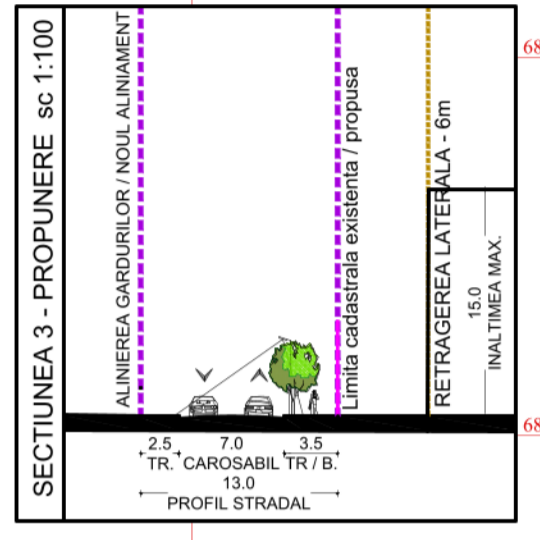
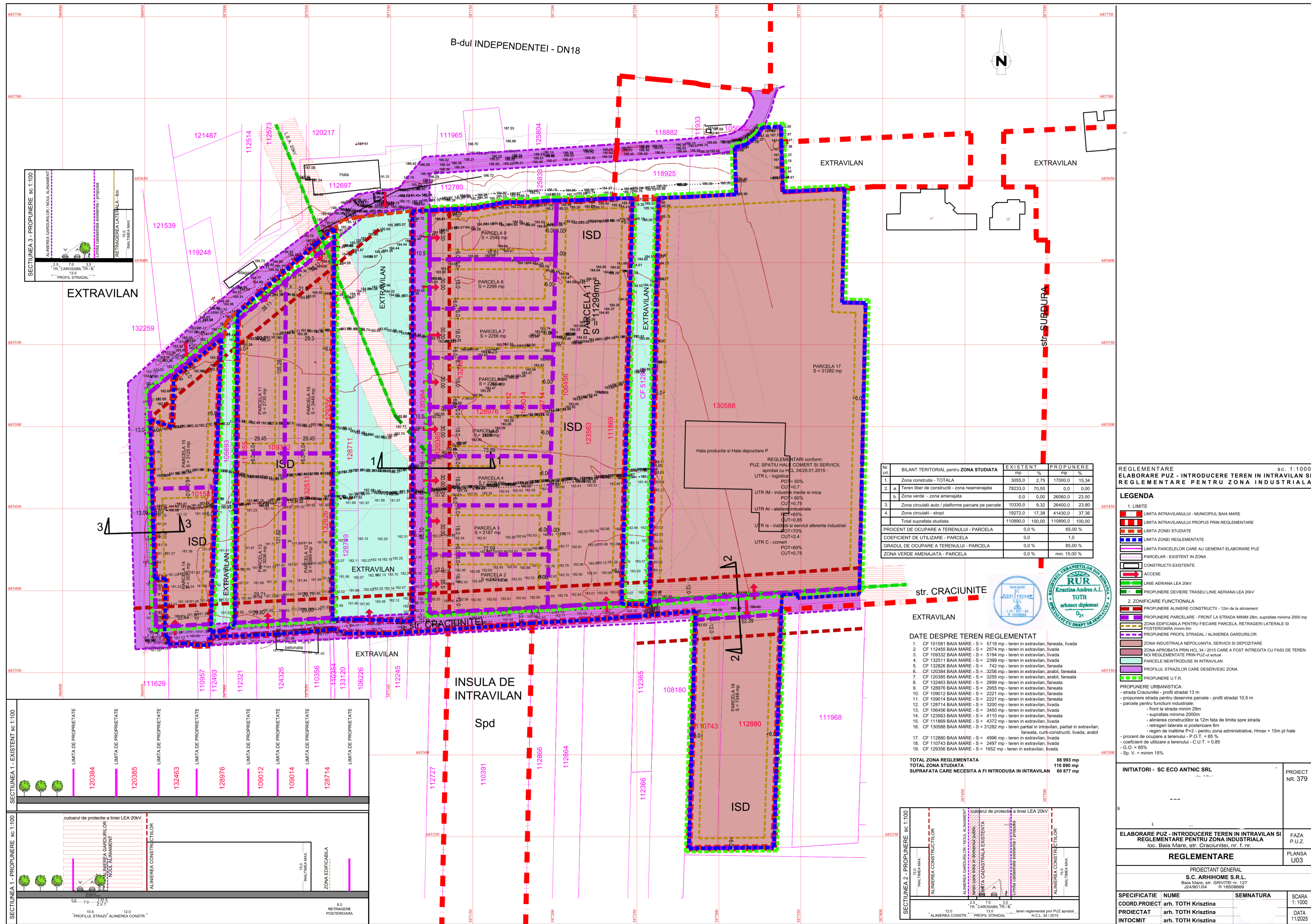
instituti si servicii Is:

- C.U.T. Maxim 2,4

comert C:

- C.U.T. Maxim 0,75

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina



Nr. crt.	BILANT TERITORIAL pentru ZONA STUDIATA	EXISTENT	PROPUNERE	
		mp	mp	
1.	Zona construita - TOTALA	3055,0	2,75	17000,0
2.	a. Teren liber de constructii - zona neamenajata	78233,0	70,55	0,0
	b. Zona verde - zona amenajata	0,0	0,00	26060,0
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare pe parcele	10330,0	9,32	26400,0
4.	Zona circulatii - strazi	19272,0	17,38	41430,0
	Total suprafata studiata	110890,0	100,00	110890,0
	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA	0,0 %		65,00 %
	COEFICIENT DE UTILIZARE - PARCELA	0,0		1,0
	GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI - PARCELA	0,0 %		85,00 %
	ZONA VERDE AMENAJATA - PARCELA	0,0 %		min. 15,00 %

REGLEMENTARI conform:	
PUZ SPATIUL HALI COMERT SI SERVICII,	
aprobat cu HCL 34/29.01.2015:	
UTR L - logistical	POT = 50%
	CUT = 0,7
UTR IM - industria medie si mica	POT = 60%
	CUT = 0,75
UTR AI - ateliere industriale	POT = 65%
	CUT = 0,85
UTR IS - instalatii si servicii aferente industriei	POT = 70%
	CUT = 2,4
UTR C - comert	POT = 60%
	CUT = 0,75

DATE DESPRE TEREN REGLEMENTAT	
1.	CF 101581 BAIU MARE - S = 5718 mp - teren in extravilan, faneata, livada
2.	CF 112455 BAIU MARE - S = 2574 mp - teren in extravilan, livada
3.	CF 109332 BAIU MARE - S = 5194 mp - teren in extravilan, livada
4.	CF 132511 BAIU MARE - S = 2399 mp - teren in extravilan, livada
5.	CF 132626 BAIU MARE - S = 742 mp - teren in extravilan, faneata
6.	CF 120384 BAIU MARE - S = 3256 mp - teren in extravilan, jarabil, faneata
7.	CF 120385 BAIU MARE - S = 3255 mp - teren in extravilan, jarabil, faneata
8.	CF 132463 BAIU MARE - S = 2899 mp - teren in extravilan, faneata
9.	CF 128976 BAIU MARE - S = 2955 mp - teren in extravilan, faneata
10.	CF 109912 BAIU MARE - S = 2221 mp - teren in extravilan, faneata
11.	CF 109014 BAIU MARE - S = 2221 mp - teren in extravilan, faneata
12.	CF 128714 BAIU MARE - S = 3200 mp - teren in extravilan, livada
13.	CF 106456 BAIU MARE - S = 3450 mp - teren in extravilan, livada
14.	CF 123563 BAIU MARE - S = 4110 mp - teren in extravilan, faneata
15.	CF 111869 BAIU MARE - S = 4372 mp - teren in extravilan, livada
16.	CF 130588 BAIU MARE - S = 31282 mp - teren partial in intravilan, partial in extravilan, faneata, curti-constructii, livada, arabil
17.	CF 112880 BAIU MARE - S = 4996 mp - teren in extravilan, livada
18.	CF 110743 BAIU MARE - S = 2497 mp - teren in extravilan, livada
19.	CF 129356 BAIU MARE - S = 1652 mp - teren in extravilan, livada
TOTAL ZONA REGLEMENTATA	88 993 mp
TOTAL ZONA STUDIATA	110 890 mp
SUPRAFATA CARE NECESITA A FI INTRODUSA IN INTRAVILAN	60 877 mp

REGLEMENTARE sc. 1:1000
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE PENTRU ZONA INDUSTRIALA

- LEGENDA**
- 1. LIMITE
 - LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIU MARE
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUZ PRIN REGLEMENTARE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - LIMITA PARCELELOR CARE AU GENERAT ELABORARE PUZ
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ACCESIE
 - LINEA AERIANA LEA 20KV
 - PROPUNERE DEVIARE TRASEE LINEA AERIANA LEA 20KV
 - 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - PROPUNERE ALINIERE CONSTRUCTII - 12m de aliniament
 - PROPUNERE PARCELARE - FRONT LA STRADA MINIM 28m, suprafata minima 2000 mp
 - ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA, RETRAGERI LATERALE SI POSTERIOARA minim 6m
 - PROPUNERE PROFIL STRADAL / ALINIERA GARDURILOR
 - ZONA INDUSTRIALA NEPOLLUANTA, SERVICII SI DEPOZITARE
 - ZONA APROBATA PRIN HCL 34 / 2015 CARE A FOST INTREGITA CU FASII DE TEREN NOI REGLEMENTATE PRIN PUZ-ul actual
 - PARCELE NENTROUSE IN INTRAVILAN
 - PROFILUL STRAZILOR CARE DESERVESC ZONA
 - PROPUNERE U.T.R.

PROPUNERE URBANISTICA:
- strada Craciunitei - profil stradal 13 m
- propunere strada pentru deservire parcele - profil stradal 10,5 m
- parcele pentru functiuni industriale:
- front la strada minim 29m
- suprafata minima 2000m
- aliniere constructiilor la 12m fata de limita spre strada
- retrageri laterale si posterioare 6m
- regim de inaltime P+2 - pentru zona administrativa, Hmax = 15m pt hale
- procent de ocupare a terenului - P.O.T. = 65 %
- coeficient de utilizare a terenului - C.U.T. = 0,85
- Sp.V. = minim 15%

INITIATORI - SC ECO ANTNIC SRL	PROIECT NR. 379
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU ZONA INDUSTRIALA loc. Baia Mare, str. Craciunitei, nr. f. nr.	FAZA P.U.Z.
REGLEMENTARE	PLANSUA U03
PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J2490104 R 16508669	
SPECIFICATIE NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT arh. TOTI KRIZSTINA	SCARA 1:1000
PROIECTAT arh. TOTI KRIZSTINA	DATA 11/2025
INTOCMIT arh. TOTI KRIZSTINA	