

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1532 din 08.10.2024

În Scopul: ALTE SCOPURI:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI
PENTRU "REALIZARE CLĂDIRE CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI
PARCARE SUBTERANĂ"**

Ca urmare a cererii adresate de SC ZVU NE ROM COMPANY SRL -, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal, STRADA VICTORIEI nr. 8 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0748565931 e-mail adgproiect@yahoo.com, înregistrat la nr. 45692 din 01.10.2024,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal, STRADA VICTORIEI nr. 8 bl. sc. et. ap.

Fisa cadastru Baia Mare numar 115947, numar cadastral 115947, 115947-C1 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 43/2012 și nr. alocat în registru 834/2013, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 317/2013,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul studiat, teren și construcție, se află în intravilan, drept de proprietate privată S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.;

- Se notează existența Autorizației de construire nr. 424/26.11.2021 eliberată în vederea executării lucrărilor de construire pentru modificare de temă la AC nr. 117 din 02.04.2020 realizare clădire cu centru SPA respectiv spații comerciale, locuințe colective cu termen de valabilitate 26.11.2024.

- Pentru acest imobil a mai fost emis Certificatul de urbanism nr. 1055 din 04.07.2024 "MODIFICARE DE SOLUȚIE LA A.C. NR. 424 DIN 16.11.2021 - REALIZARE CLĂDIRE CU SPAȚII COMERCIALE, LOCUINȚE, PARCARE AUTO, MODIFICARE CENTRU SPA PARTER CORP B ÎN LOCUINȚE".

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. : U.T.R. CP1c2.1 – subzona centrală protejată datorita valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+2), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;

ZONA DE IMPOZITARE(conform HCL 665/2018): zona A;

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: curți construcții, fâneață;

FOLOSINȚA ACTUALĂ construcție conform CF: C1 - Restaurent Diamant și extindere(amenajare hotel) - recepție parțială a lucrărilor corp A - structura de rezistență, corp B - structura de rezistență;

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: Plan Urbanistic Zonal - modificarea indicatorilor urbanistici pentru "Realizare clădire cu locuințe colective, spații comerciale la parter și parcare subterană";

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii hoteliere, spa, alimentație publică, recreere, agrement, funcțiuni adecvate zonei centrale, adiacentă nucleului istoric , cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al publicului și turiștilor;

- se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile publice admise precizate eventual cu o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, restaurante specializate, distracții, hoteluri, etc.;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- (1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale adiacentă nucleului istoric;
- (2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror potențiale surse de incomodare sau poluare;

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;

Nu se admit

- construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supratereane;
- 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3. REGIMUL TEHNIC:

PLANUL URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. va fi elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu. ANEXA NR. 1: categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și autorizării privind securitatea la incendiu, aliniatul I, litera d) clădiri de locuit colective, noi sau existente, cu mai mult de patru niveluri supratereane, la care se realizează sau amenajază mansarde; alin II: lit. a) comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și alin. II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație; h) parcaj cu peste 10 autoturisme.

• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în situația modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

• REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

CIRCULATII SI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z. la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 25: Accese carosabile (1) 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. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de

administratorul acestora.

Art. 26: Accese pietonale - (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (2) 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. (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective.

4.11.3. - Pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje și garaje.

4.12.- Pentru TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

• REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la staționarea autovehiculelor:

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.G. 525/1996, Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

• Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R. CP1c2.1

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT – % m² AC / m² teren)

- POT maxim = 30%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – m² ADC / m² teren)

- CUT maxim = 0.95 pentru clădirile retrase de la aliniament;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;

- se consideră construibile parcelele având minim 150m² și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane, sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

- se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajările a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform Articolului 10;

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de la aliniament de 3.0 metri;

- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 3.0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 2,0 metri;

- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea

clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puțin de 2,0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.G. 525/1996, Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu suma distanței dintre aliniamente și a distanței la care este retrasă clădirea de la aliniament, dar nu va depăși P+2 etaje;

- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornişelor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;

• Este reglementat prin Regulamentul Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr.374/2015.

- Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană, constituită în baza HCL nr. 171/2015.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbori la fiecare 100m²;

ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică sau gard viu; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi din gard viu.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

- În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul

Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.
- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.
- Conform art. 56' din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire .

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI
PENTRU "REALIZARE CLĂDIRE CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI
PARCARE SUBTERANĂ"**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAI A MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

☒ canalizare - VITAL

☒ telefonizare - TELEKOM/ RDS/RCS/ DIGI/ ORANGE/
VODAFONE

☒ alimentare cu energie electrică - SDE
ELECTRICA

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;

Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Maramureș, actualizat conform situației reale din teren, cu evidentiarea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a drumurilor de acces și trotuarelor pietonale existente;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

Certificat de impunere fiscală;

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz Ministerul Culturii;

Aviz O.C.P.I. MM;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); este cazul

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal;

Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal;

Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului;

Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

p.PRIMAR
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 68,09 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 106318 0269661 din 01.10.2024 valoare 68,09

Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit,
Drăgan Georgeta

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

**SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan**

**ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Întocmit,

.....



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare

ANEXĂ
LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1532 din 08.10.2024

Urbanism

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

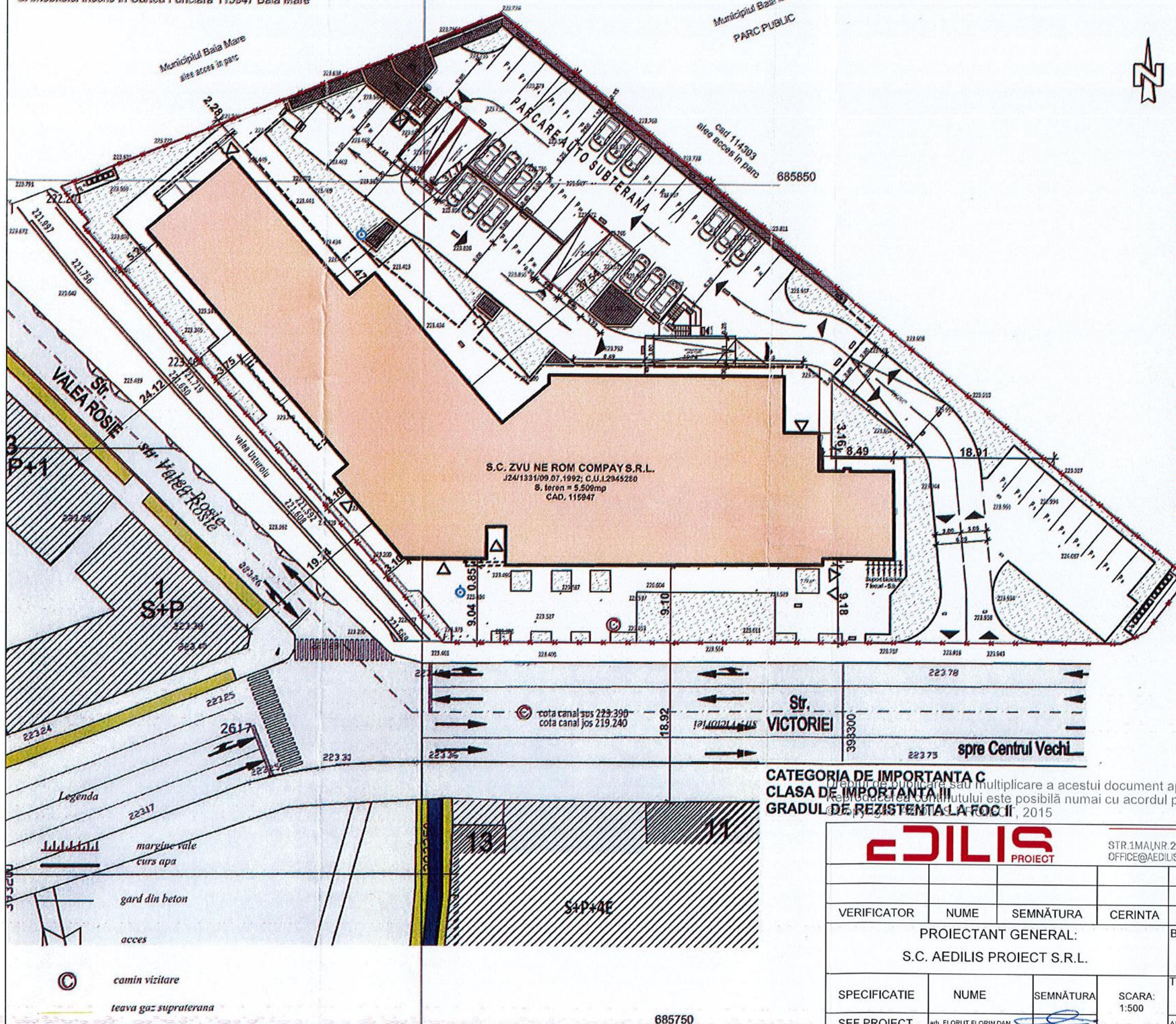
AEDILIS
PROIECT

STR.1MAI,NR.25,BAIA MARE,ROTEL/FAX:0362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.ROWWW.AEDILISPROIECT.RO



VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA	
PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.	PROIECT NR.: AED-039-2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA: 1:5000	TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI pentru „REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE LA PÂRTER	FAZA: CU
SEF PROIECT	arh. FLORUT FLOPIN DAN			AMPLASAMENT: Mun.Baia Mare,Str. VICTORIE, nr.8, jud. Maramures	
PROIECTAT	arh. FLORUT FLOPIN DAN		DATA: 2024	TITLUL PLANSEI: PLAN DE ÎNCADRARE	PLANSĂ NR.: A 01
DESENAT	arh. FLORUT FLOPIN DAN				

PLAN DE SITUATIE
pe suport cadastral Scara 1:500
al imobilului inregistrat in Cartea Funciara 115947 Baia Mare



LEGENDA:

LIMTA TERENULUI STUDIAT

LIMTA TERENURI

ACCES PERSOANE

ACCES AUTO

CLADIRI EXISTENTE

CLADIRE EXISTENTA
AUTORIZATA CU AC 117/02.04.2020
PROPUSA A SE MODIFICA

PUNCT GOSPODARESC PROPUIS Pg

SUPORT BICICLETE S.b. - 7 locuri

PARCARE AUTO SUBTERANA PROPUISA

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXĂ
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1532 din 08.10.2024
Arhitect Șef

CATEGORIA DE IMPORTANTA C
CLASA DE IMPORTANTA II
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC II

AEDILIS
PROIECT

STR. 1 MAI NR. 25, BAIU MARE, ROMANIA
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA	PROIECT NR.: AED-039-2024
PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA: 1:500	TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI pentru „REALIZARE CLĂDIRI CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCARE SUBTERANĂ”	FAZA: CU
SEF PROIECT	arh. FLORIN FLORIN DAN			AMPLASAMENT: Mun. Baia Mare, Str. VICTORIEI, nr. 8, jud. Maramureș	
PROIECTAT	arh. FLORIN FLORIN DAN		DATA: 2024	TITLUL PLANSEI: PLAN DE SITUATIE	PLANSĂ NR.: A 02
DESENAT	arh. FLORIN FLORIN DAN				

Pr. nr. AED 039/2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI
PENTRU “REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE
COLECTIVE, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI
PARCARE SUBTERANA”**

**VOLUMUL II: REGULAMENTUL
LOCAL DE URBANISM**



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE:

P.U.Z. – MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU “REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUBTERANA”

AMPLASAMENT:

Jud. Maramureș, Municipiul Baia Mare, Strada Victoriei nr. 8

TITULARUL INVESTIȚIEI:

S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.

Jud. Maramureș, Comuna Recea, localitatea Lăpușel, Alea Lăpușel nr. 1

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:

S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.

Jud. Maramureș, Comuna Recea, localitatea Lăpușel, Alea Lăpușel nr. 1

PROIECTANT GENERAL

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

Jud. Maramureș, Municipiul Baia Mare, Strada 1 Mai Nr.25

PROIECT NR.:

AED-039-2024

DATA ELABORĂRII:

2026



CUPRINS

I – DISPOZIȚII GENERALE:	5
1. ROLUL RLU AFERENT PUZ	5
2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE	5
3. CONDIȚII DE APLICARE	5
4. DOMENIUL DE APLICARE	6
5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	7
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	7
7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)	8
8. DEFINIRE POT ȘI CUT	8
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	9
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	9
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	12
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	14
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	14
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	15
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	16
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	16
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	18
IV – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	18
L1 - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2	 Error! Bookmark not defined.

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL -

INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII

I – DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

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

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

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- ➔ Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- ➔ Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- ➔ H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ➔ Codul civil;
- ➔ Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ➔ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ➔ Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- ➔ Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- ➔ Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- ➔ Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- ➔ Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- ➔ Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;

- ➔ Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- ➔ Ordinul nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- ➔ Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 267/2025 din 28 februarie 2025 pentru aprobarea Normativului P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 și 204 bis din 10 martie 2025, cu modificările și completările ulterioare;
- ➔ Reglementările cuprinse în PUG al Municipiului Baia Mare și RLU aferent aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999.

3. CONDIȚII DE APLICARE

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

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

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

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

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

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

4. DOMENIUL DE APLICARE

Zona studiată care face obiectul acestui PUZ în suprafața totală de 5 509 mp (conform Avizului de Oportunitate nr.9 din 15.07.2025) este situată în intravilanul Municipiului Baia Mare, în zona

extra-muros la nord de râul Săsar. Amplasamentul se află pe partea nordică a străzii Victoriei, la intersecția acesteia cu strada Valea Roșie.

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare și definit prin Avizul de oportunitate nr.9 din 15.07.2025, ca fiind compus din imobilul care a generat prezentul PUZ, în suprafață totală de **5 509 mp** după cum urmează:

- NR. CAD. 115947 înscris în C.F. 115947 Baia Mare

Zona de studiu este compusă în prezent din următoarele zone funcționale conform P.U.Z. proiect 43/2012, aprobat prin H.C.L. nr. 317/2013:

- **U.T.R. CP1c2.1** - subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+2), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;

Scopul documentației este schimbarea funcțiunii terenurilor din cele actuale, conform P.U.Z. proiect 43/2012, aprobat prin H.C.L. nr. 317/2013, în **categoriile funcționale clădire cu locuințe colective, spații comerciale la parter și parcare subterană (ZCM2 - subzonă central mixtă).**

5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

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

ZCM2 – SUBZONA CENTRAL MIXTĂ

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

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

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

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

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

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

Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

Resursele subsolului

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

Resurse de apă și platforme meteorologice

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva

inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

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

Situri arheologice:

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

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

Monumente istorice:

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

Zone de siguranță și protecție:

- **Pe baza normelor sanitare:**

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

- **Față de infrastructura tehnică:**

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

24 m, pentru LEA cu tensiuni 20 kV

37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;

55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;

75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;

81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

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

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.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de căile ferate:

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

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

Prin OG 12/1998, art. 29, alin. (4) este instituită zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

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

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

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

Expunerea la riscuri naturale

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

Pe teritoriul analizat nu s-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.

Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

Asigurarea echipării edilitare

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

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

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

Lucrări de utilitate publică:

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

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), dacă acest lucru este posibil:

- *Construcțiile de locuințe:*

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

- *Construcțiile 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, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996 și a normativelor în domeniu.

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale

de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

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

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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise,

atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct 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;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Înălțimea construcțiilor

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Parcaje

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

IV – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

ZCM2 - SUBZONĂ CENTRALĂ MIXTĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată, formată dintr-o parcelă, conform planșei de reglementări urbanistice, este destinată funcțiunilor de locuire și comerț cu posibilitatea includerii funcțiunilor complementare necesare unei zone centrale mixte (birouri, servicii, comerț de proximitate etc.).

Se vor respecta:

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :

- Locuințe colective;
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Galerii de artă, spații expoziționale și alte activități culturale;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament;
- Construcții pentru parcaje la sol, demisol și subsol pentru autoturisme, motociclete, moped și biciclete.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și

reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol, demisol și subsol și în construcții specializate și alte amenajări destinate spațiului public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, apart-hoteluri, moteluri și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească o capacitate mai mare de 20 camere, cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim 200,00 m față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Activitatea să se desfășoare exclusiv la parterul și subsolul imobilului.
- Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise numai la parter, cu condiția ca acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția că acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public, așa cum prevede Art. 33 din Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996;
- Se admit construcții cu rol de dotări publice, echipamente tehnico-edilitare, spații de circulație, sală de fitness, zone de agrement tip spa, cu condiția ca acestea să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice;

- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete). Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la ”utilizări admise” și ”utilizări admise cu condiționări”;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Locuințe individuale ;
- Se interzic extinderile inestetice la parterul clădirilor ;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii;
- Funcțiuni de creștere a animalelor ;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurile reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicate, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbilor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă). Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage față de aliniament cu un minim de:
 - **10,00 m** față de strada Victoriei
 - **2,50 m** față de strada Valea Roșie
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **2,50 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 35,00 m de la aliniament.

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

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **2,00 m**;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Se vor respecta prevederile din cadrul Capitolului III.7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art.8 – Circulații și accese, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform

destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza:
 - în pachete de parcaje amplasate la sol;
 - în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
 - la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
- Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maxim 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5 m și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- În cazul funcțiunilor cu acces public necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis la strada Valea Roșie:
 - Subsol/Demisol + Parter + 2 Etaje + Etaj retras (**S/D+P+2E+ER**)
- Regimul de înălțime maxim admis la strada Victoriei:
 - Subsol/Demisol + Parter + 2 Etaje (**S/D+P+2E**)
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **14.5 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă;
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul urban.
- **Acoperișul** va avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică etc. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. Se admit acoperișuri de tip plat sau terasă. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră).
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.).
- **Tâmplăria:** Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașișele arhitecturale. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria clădirii, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide

special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune ”Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare”.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.
 - Gestionarea apelor pluviale:
 - Apele pluviale provenite de pe învelitorile și fațadele clădirilor vor fi captate prin sisteme adecvate și dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială.
 - Racordarea la rețeaua de canalizare se va realiza obligatoriu prin soluții subterane (sub cota trotuarelor/circulațiilor pietonale), fiind interzisă deversarea liberă pe trotuar, în scopul prevenirii formării poleiului și a gheții pe timpul iernii.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de bransament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Bransamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, cu acces public, destinat colectării

deșeurilor menajere dotat cu pubele.

- Colectarea deșeurilor se va face în sistem de tip insule ecologice sau îngropat pe categorii de deșeuri, în locuri special amenajate. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de mai sus, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în prezentul regulament;
- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim **40%** din suprafața totală a parcelei:
 - Minimum 20% din suprafața terenului va fi reprezentată de spații verzi propriu-zise, neafectate de circulații (pietonale sau auto) ori parcări.
 - Zonele verzi amenajate vor fi realizate astfel încât să asigure un coeficient de minimum 50% suprafață biologică activă (teren natural)
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație.
- Pe durata executării lucrărilor de construcție, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier

urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se dorește împrejmuirea funcțiunilor aceasta va avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,40 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

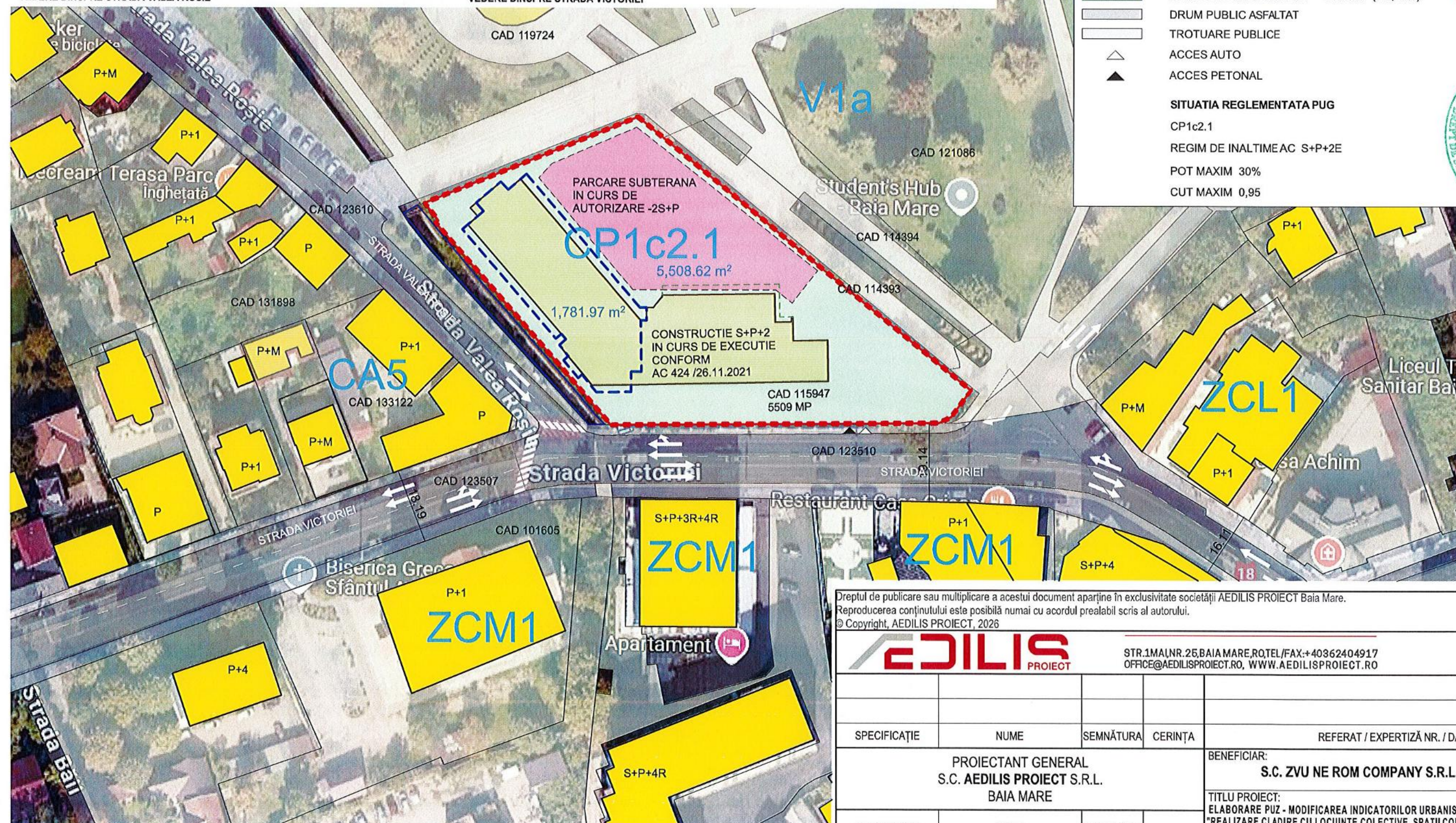
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- POT maxim admis: **40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

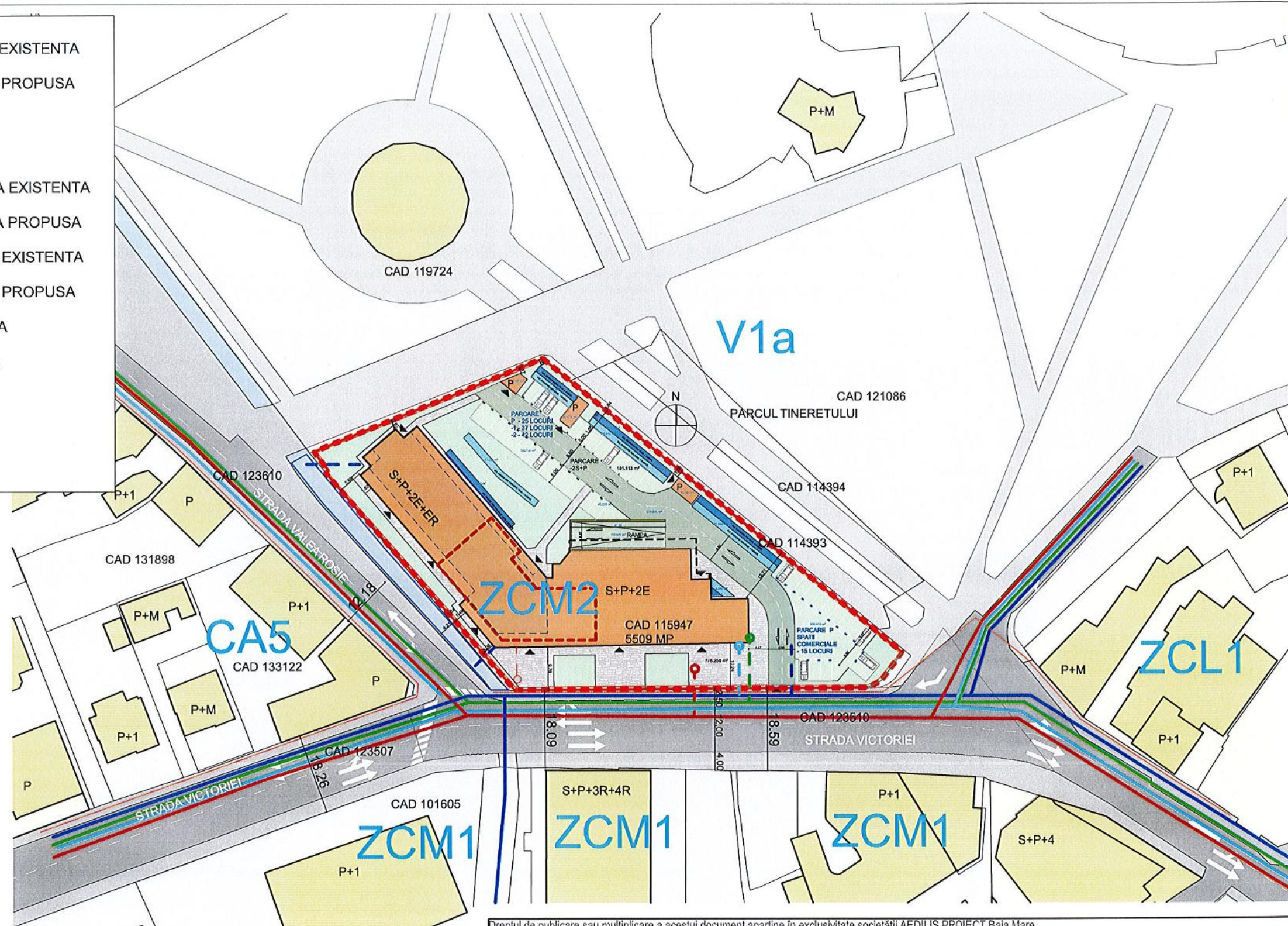
- CUT volumetric maxim admis: **1,14 mc/mp**



EDILIS
PROJECT

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
PROIECTANT GENERAL S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.	
				TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU "REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUBTERANA"	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURĂ	Scara 1:1000	ADRESA: Baia Mare, str. Victoriei, nr.8, Maramures	
ȘEF PROIECT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN		Data 2026	TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA PUZ APROBAT	
PROIECTAT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN			PROIECT NR. AED - 039 - 2024	
DESENAT	pr. arh. PETRISOR GABRIELA			FAZA P.U.Z.	
				PLANSA NR. U.02	

- RETEA DISTRIBUTIE APA POTABILA EXISTENTA
RETEA DISTRIBUTIE APA POTABILA PROPUSA
RETEA ELECTRICA EXISTENTA
RETEA ELECTRICA PROPUSA
RETEA CANALIZARE APA MENAJERA EXISTENTA
RETEA CANALIZARE APA MENAJERA PROPUSA
RETEA CANALIZARE APA PLUVIALA EXISTENTA
RETEA CANALIZARE APA PLUVIALA PROPUSA
RETEA GAXE NATURALE EXISTENTA
RETEA GAXE NATURALE PROPUSA
STALP ELECTRIC STRADAL
RACORD CU CONTOR



Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare.
Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
© Copyright, AEDILIS PROIECT, 2026

AEDILIS
PROIECT

STR.1.MAI NR.25,BAIA MARE,ROTEL/FAX:+40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO



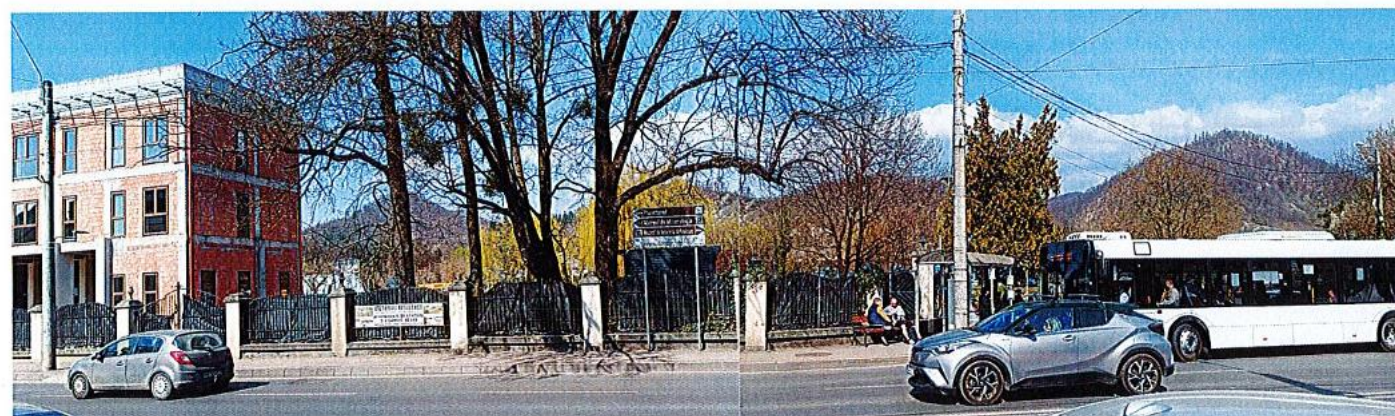
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
PROIECTANT GENERAL S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.	PROIECT NR. AED - 039 - 2024
				TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU "REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUBTERANA"	FAZA P.U.Z.
				ADRESA: Baia Mare, str. Victoriei, nr.8, Maramures	
				TITLU PLANSA: PLAN RELETE EDILITARE	PLANSĂ NR. U.04
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara 1:1000		
ȘEF PROIECT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN				
PROIECTAT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN		Data 2026		
DESENAT	pr. arh. PETRISOR GABRIELA				



VEDERE DINSPRE STRADA VALEA ROSIE - PROPUȘ



VEDERE DINSPRE STRADA VALEA ROSIE - EXISTENT



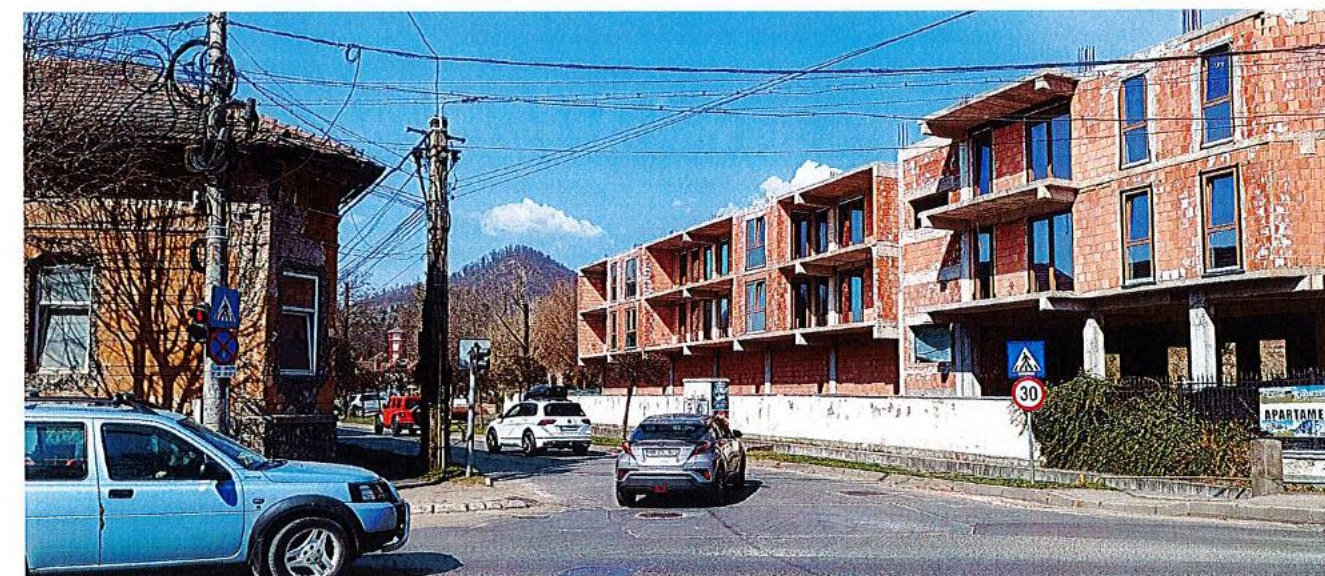
VEDERE DINSPRE STRADA VOCTORIEI - PROPUȘ - persepectivă asupra zonei colinare a Mun. Baia Mare

Se observă din perspectivele dinspre strada Valea Rosie și strada Victoriei:

- etajul retras propus nu obturează perspectiva catre elementele valoroase ale cadrului natural din zonă
- nu este obturata vizibilitatea înspre Parcul Tineretului, Monumentul Ostasului sau Cimitirul Comemorativ al Eroilor prin intervenția propusă



VEDERE DINSPRE STRADA VICTORIEI - PROPUȘ - la intersecția cu strada Valea Roșie



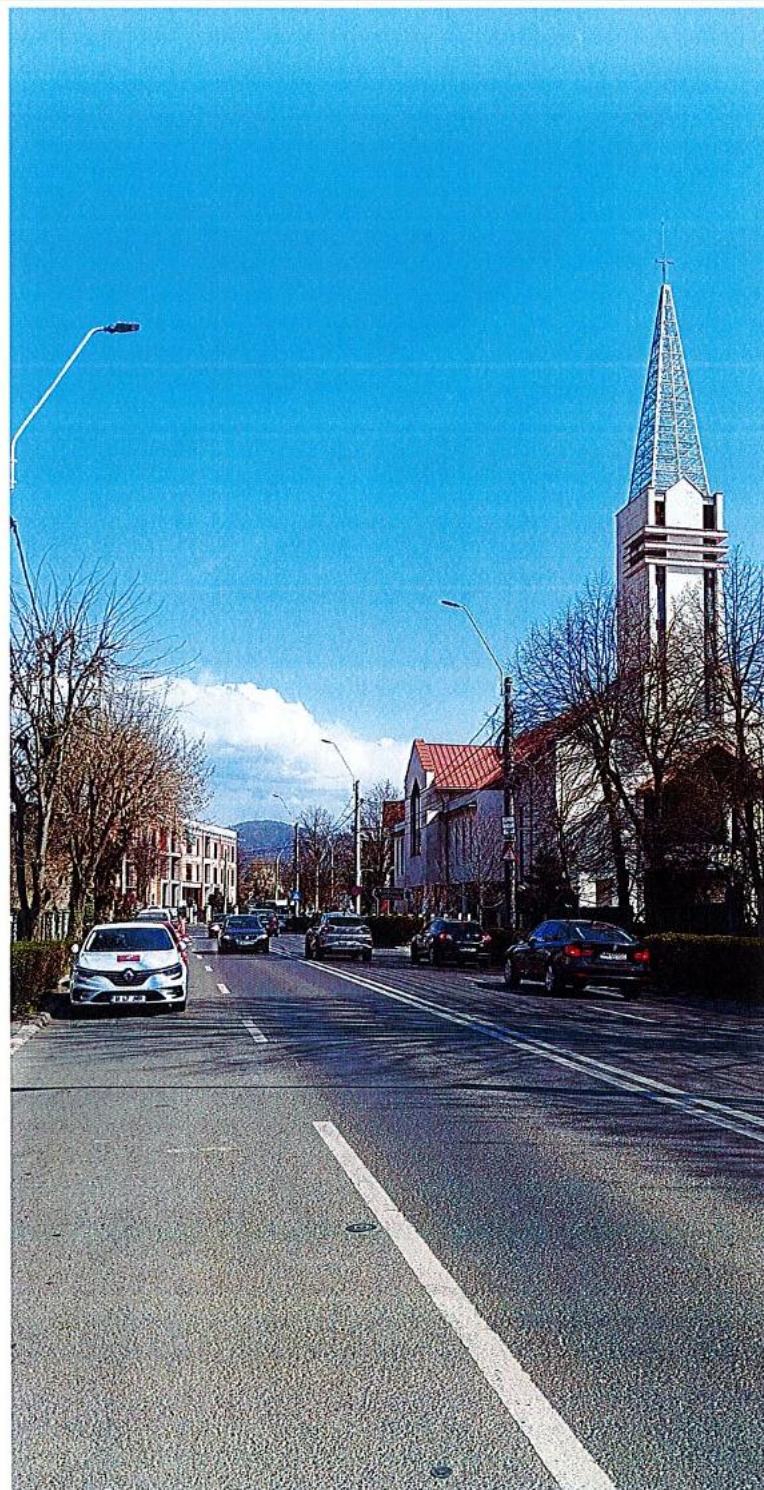
VEDERE DINSPRE STRADA VICTORIEI - EXISTENT - la intersecția cu strada Valea Roșie

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare.
Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
© Copyright, AEDILIS PROIECT, 2026

AEDILIS
PROIECT

STR.1 MAI NR.25,BAIA MARE,RQTEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

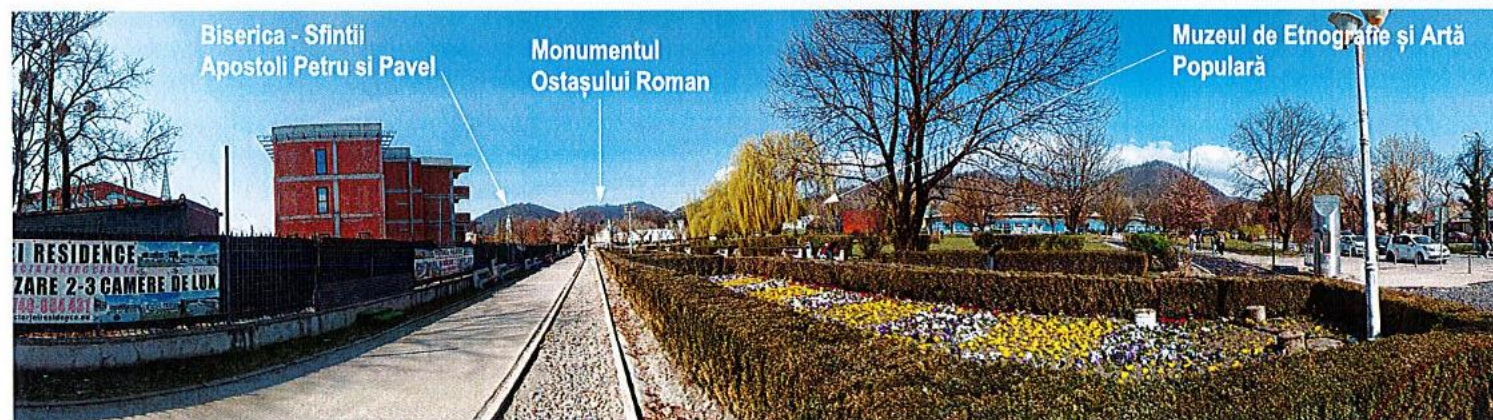
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
PROIECTANT GENERAL S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.	PROIECT NR. AED - 039 - 2024
				TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU "REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUBTERANA"	FAZA P.U.Z.
ȘEF PROIECT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN		Scara	ADRESA: Baia Mare, str. Victoriei, nr.8, Maramures	PLANSĂ NR. U.05
PROIECTAT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN		Data 2026	TITLU PLANSA: STUDIU FOTOGRAFIC 1	
DESENAT	pr. arh. PETRISOR GABRIELA				



VEDERE DINSPRE STRADA VICTORIEI - PROPUȘ - perspectivă de colț, se observă faptul că cele două corpuri ajung la același nivel



VEDERE DINSPRE STRADA VICTORIEI - EXISTENT - perspectivă de colț, se observă faptul că cele două corpuri ajung la același nivel



VEDERE DINSPRE aleea acces PARC MUN - EXISTENT / PROPUȘ

- perspectivă asupra Monumentului Ostașului Român și asupra zonei colinare a Mun. Baia Mare

Se observa din perspectivele dinspre strada Victoriei:

- etajul retras propus nu obtureaza perspectiva catre elementele valoroase ale cadrului natural din zona
- cele două clădiri ajung la același nivel după intervenție prin intermediul etajului retras

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare.
Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
© Copyright, AEDILIS PROIECT, 2026

AEDILIS
PROIECT

STR.1 MAI NR.25, BAI A MARE, RO TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

SPECIFICAȚIE				REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
PROIECTANT GENERAL S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.	PROIECT NR. AED - 039 - 2024
TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU "REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUBTERANA"				FAZA P.U.Z.	
ADRESA: Baia Mare, str. Victoriei, nr.8, Maramures				TITLU PLANSA:	PLANS A NR. U.06
STUDIU FOTOGRAFIC 2					
SPECIFICAȚIE		NUME	SEM NATURA	Scara	
ȘEF PROIECT		arh. FLORUȚ FLORIN DAN			
PROIECTAT		arh. FLORUȚ FLORIN DAN		Data 2026	
DESENAT		pr. arh. PETRISOR GABRIELA			



VEDERE DINSPRE MONUMENTUL OSTAȘULUI ROMÂN



VEDERE DINSPRE MONUMENTUL OSTAȘULUI ROMÂN



VEDERE DINSPRE STRADA VALEA ROȘIE

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare.
Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
© Copyright, AEDILIS PROIECT, 2026



STR.1MAI NR.25,BAIA MARE,RQTEL/FAX:+40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

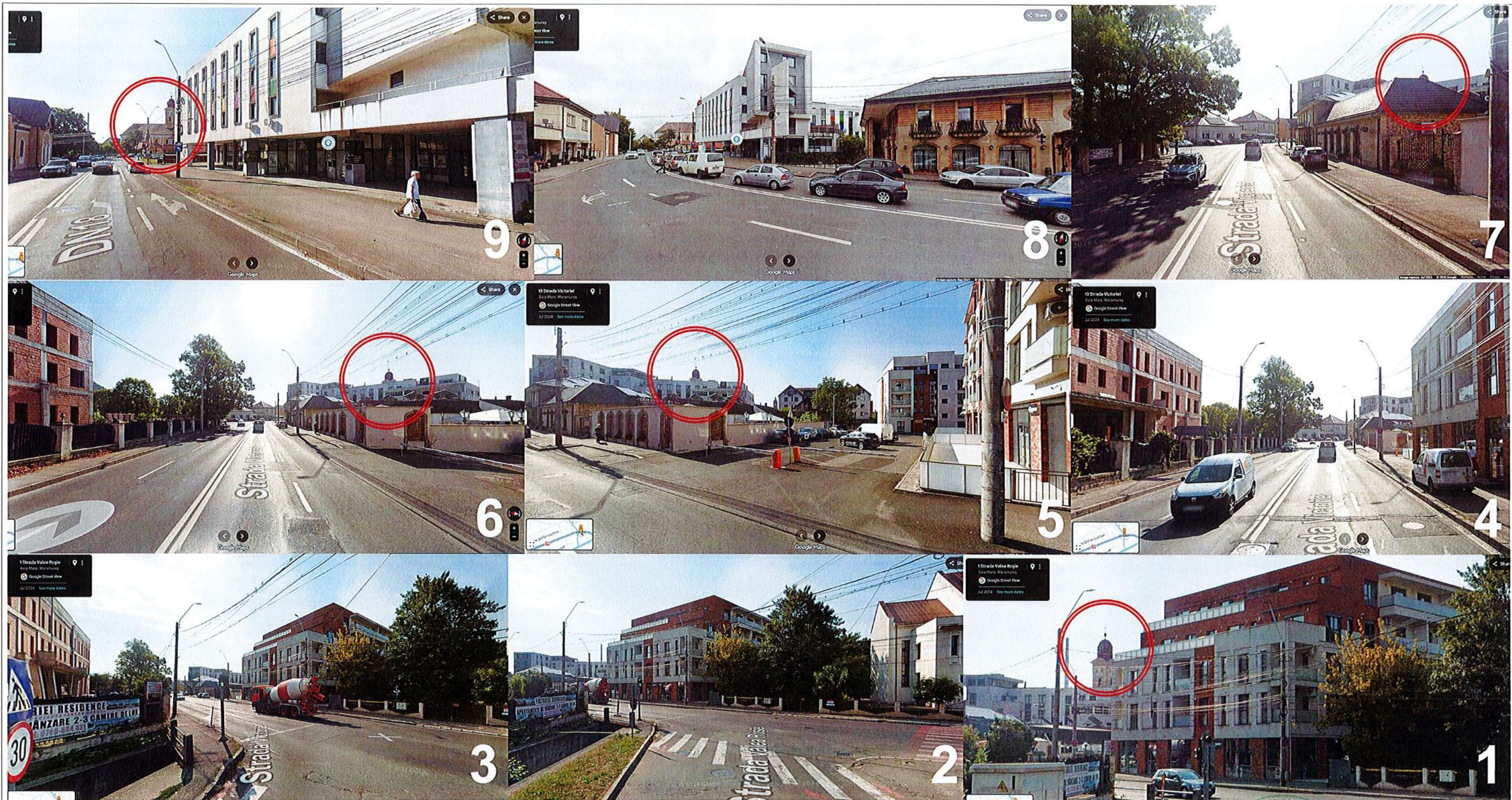


SPECIFICAȚIE				REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
PROIECTANT GENERAL S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.	PROIECT NR. AED - 039 - 2024
SPECIFICAȚIE				TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU "REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUBTERANA"	FAZA P.U.Z.
ȘEF PROIECT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN	SEMNAȚURA	Scara	ADRESA: Baia Mare, str. Victoriei, nr.8, Maramures	PLANSĂ NR. U.07
PROIECTAT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN		Data 2026	TITLU PLANSA: STUDIU FOTOGRAFIC 3	
DESENAT	pr. arh. PETRISOR GABRIELA				

Se observă din fotografiile prezentate mai sus:

- construcția nu obturează perspectiva către elementele valoroase ale cadrului natural din zonă
- nu este obturată vizibilitatea înspre Parcul Tineretului, Monumentul Ostașului sau Cimitirul Comemorativ al Eroilor prin intervenția propusă
- nu este obturată perspectiva către centrul istoric al Municipiului Baia Mare și turnul Bisericii reformată





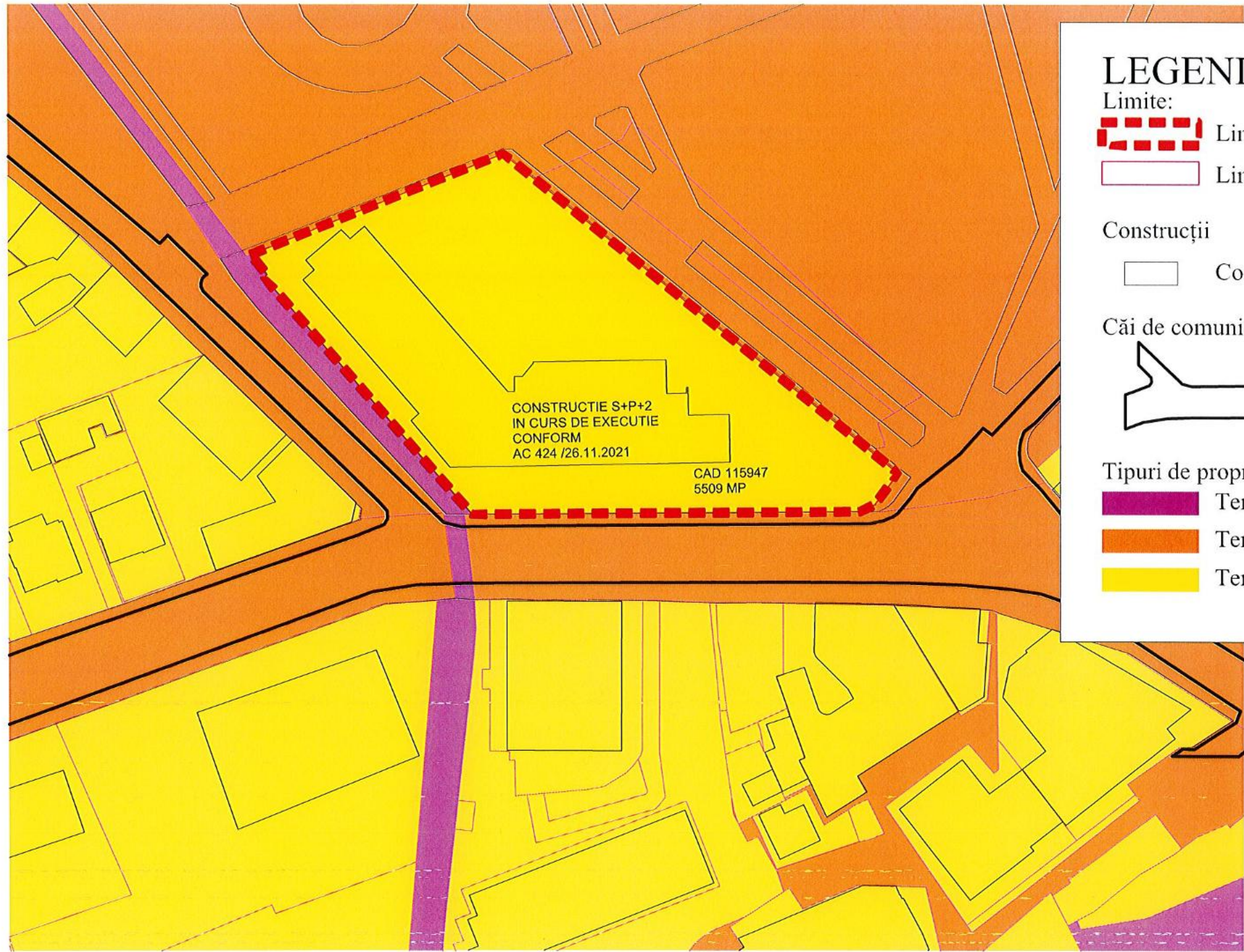
Din analiza peisajului urban parcurs pe străzile Valea Roșie și Victoriei, se constată o diminuare a vizibilității reperelor istorice majore. Contextul construit actual, care precede prezentul P.U.Z., a obturat deja conurile de vizibilitate către Biserica Reformată. Deasemenea din planșele de Studiu fotografic 1, 2 și 3 se poate observa că prin prezentul P.U.Z. nu sunt obturate perspectivele către reперele istorice ori naturale din zona studiată.



Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului. © Copyright, AEDILIS PROIECT, 2026

STR.1MAINR.26,BAIA MARE,RO.TEL/FAX:+40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
PROIECTANT GENERAL S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.	
				PROIECT NR. AED - 039 - 2024	
TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU "REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUBTERANA"				FAZA P.U.Z.	
ADRESA: Baia Mare, str. Victoriei, nr.8, Maramures				PLANSĂ NR. U.08	
TITLU PLANSA: STUDIU FOTOGRAFIC 4					
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara		
ȘEF PROIECT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN				
PROIECTAT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN		Data 2026		
DESENAT	pr. arh. PETRISOR GABRIELA,				



LEGENDĂ:

Limite:

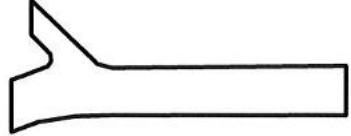
Limita zonei reglementate prin P.U.Z. (Nr. CAD 115947)

Limite cadastrale

Construcții

Constructii existente

Căi de comunicație existente



Tipuri de proprietate asupra terenurilor:

Teren proprietate publică de interes national

Teren proprietate publică de interes local

Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice



Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului. © Copyright, AEDILIS PROIECT, 2026

				STR. 1 MAI NR. 26, BAI A MARE, ROMANIA / TEL/FAX: +40362404917 OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO			
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA			
PROIECTANT GENERAL S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: S.C. ZVU NE ROM COMPANY S.R.L.		PROIECT NR. AED - 039 - 2024	
				TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU "REALIZARE CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUBTERANA"		FAZA	
				ADRESA: Baia Mare, str. Victoriei, nr.8, Maramures		P.U.Z.	
				TITLU PLANSA: REGIM JURIDIC		PLANS A NR. U.09	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara 1:1000				
ȘEF PROIECT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN						
PROIECTAT	arh. FLORUȚ FLORIN DAN		Data 2026				
DESENAT	pr. arh. PETRISOR GABRIELA						