



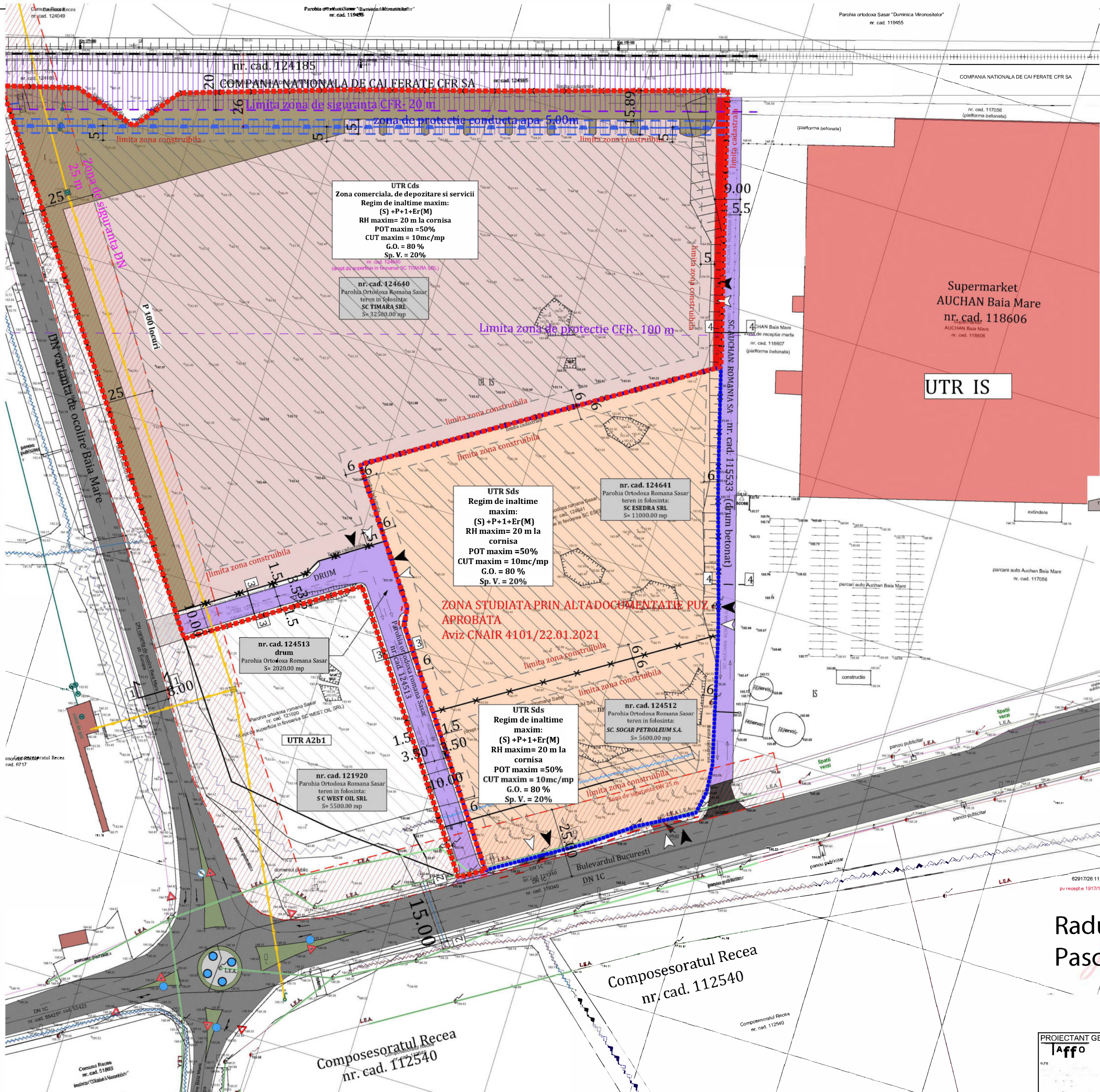
**ZONA
REGLEMENTATA
PRIN PUZ**

MOLDOVAN
CORINA-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN
CORINA-ILEANA
Date :2021.11.18 17:27:59 +02'00'

PROIECTANT GENERAL: 			PROIECTANT URBANISM:  LINEIE PUNCT			BENEFICIAR: SC TIMARA SRL, Baia Mare		
						Plan Urbanistic Zonal schimbare UTR A2b1 in UTR Cds - zona comerciala, depozitare si servicii Jud Maramures, Baia Mare, Bld. Bucuresti, f.n.		
SEF PROIECT	Ing. Mihai Filip		Data: 07.2020 Scara:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA			Nr. pr: 10/2020	
PROIECTAT	Arh.urb. Corina Moldovan						Faza: P.U.Z.	
DESENAT	Arh.urb. Corina Moldovan						U.1.	

PROJECTANT GENERAL:  S.C. TAFFO S.R.L. 12/05/1999 – RO1957199 Piata Pasa nr. 2 – RD-432604 – Baia Mare Maramures tel. 094.634.256.111 fax 094.634.250.567 info@taffo.ro – www.taffo.ro		PROJECTANT URBANISM:  LINEA PUNCT Cluj Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iana B, jud. Cluj e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com tel: 0757.796.706		BENEFICIAR: SC TIMARA SRL, Baia Mare	
		Plan Urbanistic Zonal schimbare UTR A2b1 in UTR Cds - zona comerciala, depozitare si servicii Jud Maramures, Baia Mare, Bld. Bucuresti, f.n.			
SEF PROJECT	Ing. Mihai Filip			Data:	Nr. pr:
PROJECTANT	Arh.urb. Corina Moldovan			07.2020	10/2020
DESEANT	Arh.urb. Corina Moldovan			Scara:	Faza:
				SITUATIA EXISTENTA	P.U.Z.
					U.2.



LEGENDA

Limite

- Zona studiata prin P.U.Z.
- Zona studiata prin alta documentatie P.U.Z.
- Limita de proprietate
- Limita U.T.R.
- Retragere minima fata de limitele terenului 6.00 m
- Limita zona de protectie/siguranta CFR 100 m/20 m
- Zona de siguranta DN 25 m
- Zona construibila

UTR-uri existente

- A2b1 - activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere
- Is - Zona institutii si servicii
- zona studiata prin alta documentatie PUZ,
- Sds- Zona Statie distributie carburanti, depozitare si servicii

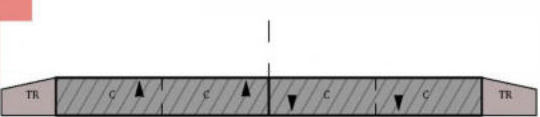
UTR propus

- Cds- Zona comerciala, depozitare si servicii
- Regim de inaltime maxim: (S) +P+1+Er(M) ,
- RH maxim= 20 m la cornisa
- POT maxim =50%
- CUT maxim = 10mc/mp
- G.O. = 80 %
- Sp. V. = 20% (1 arbore plantat la 100 mp sup. verde)

- Drumuri natrional existent
- DRUM PRIVAT

- accese auto
- accese pietonale

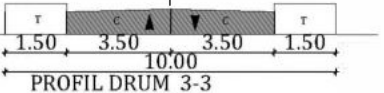
PROFIL DRUMURI SC 1:1000



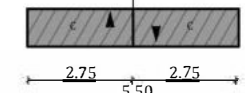
PROFIL STRADA 1-1
dn 1c- Bdul BUCURESTI



PROFIL STRADA 2-2
DV VARIANTA OCILIRE BM



PROFIL DRUM 3-3



PROFIL STRADA 4-4
DRUM PRIVAT

BILANT TERITORIAL PE LOTURI/ PROPOS

BILANT TERITORIAL		Suprafata mp	Procent %
1	Lotul 1 cad. 124640 TIMARA	32500,00	100,00
supraf. construibila max.		17260,00	50,00
sp. verzi, amenajari ext., minim		6500,00	20,00
circulatii auto si pietonale max.		8740,00	30,00
2	Lotul 2 cad.124513 DRUM P. ORTODOXA	2020,00	100,00
supraf. construibila max.		0,00	0,00
sp. verzi, amenajari ext.		0,00	0,00
circulatii auto si pietonale		2020,00	1000,00
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		34520,00	

BILANT TERITORIAL LOT 1	Existent mp	%	Propus mp	%
1 UTR A2b1	32500,00	100,00	0,00	0,00
2 UTR Cds	0,00	0,00	32500,00	100,00
din care:				
3 Alei carosabile	-	-	-	-
4 Zona verde	-	-	6500,00	20,00

necesar parcare =1 loc la 200 mp de constructie

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

Se vor dimensiona conform Anexa 1 HCL 104/2019 si 523/2019

Pentru functiunile comerciale/centre-comerciale/ productie/depozitare:

- 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati mari de 2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati intre 1000-2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati intre 500-1000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati mai mici de 500mp;

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite functiuni, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o statie de incarcare electrica.

La toate functiunile prevazute de alineatul 1, se va asigura o zona de parcare-garare pentru biciclete si motociclete.

PROIECTANT GENERAL:

Iaffo

PROIECTANT URBANISM:

LINE PUNCT

BENEFICIAR: SC TIMARA SRL, Baia Mare

Plan Urbanistic Zonal schimbare UTR A2b1 in UTR Cds - zona comerciala, depozitare si servicii
Jud Maramures, Baia Mare, Bld. Bucuresti, f.n.

SEF PROIECT

Ing. Mihai Filip

PROIECTAT

Arh.urb. Corina Moldovan

DESENAT

Arh.urb. Corina Moldovan

Data:

07.2020

Scara:

1:1000

REGLEMENTARI URBANISTICE-
PROPUNERE

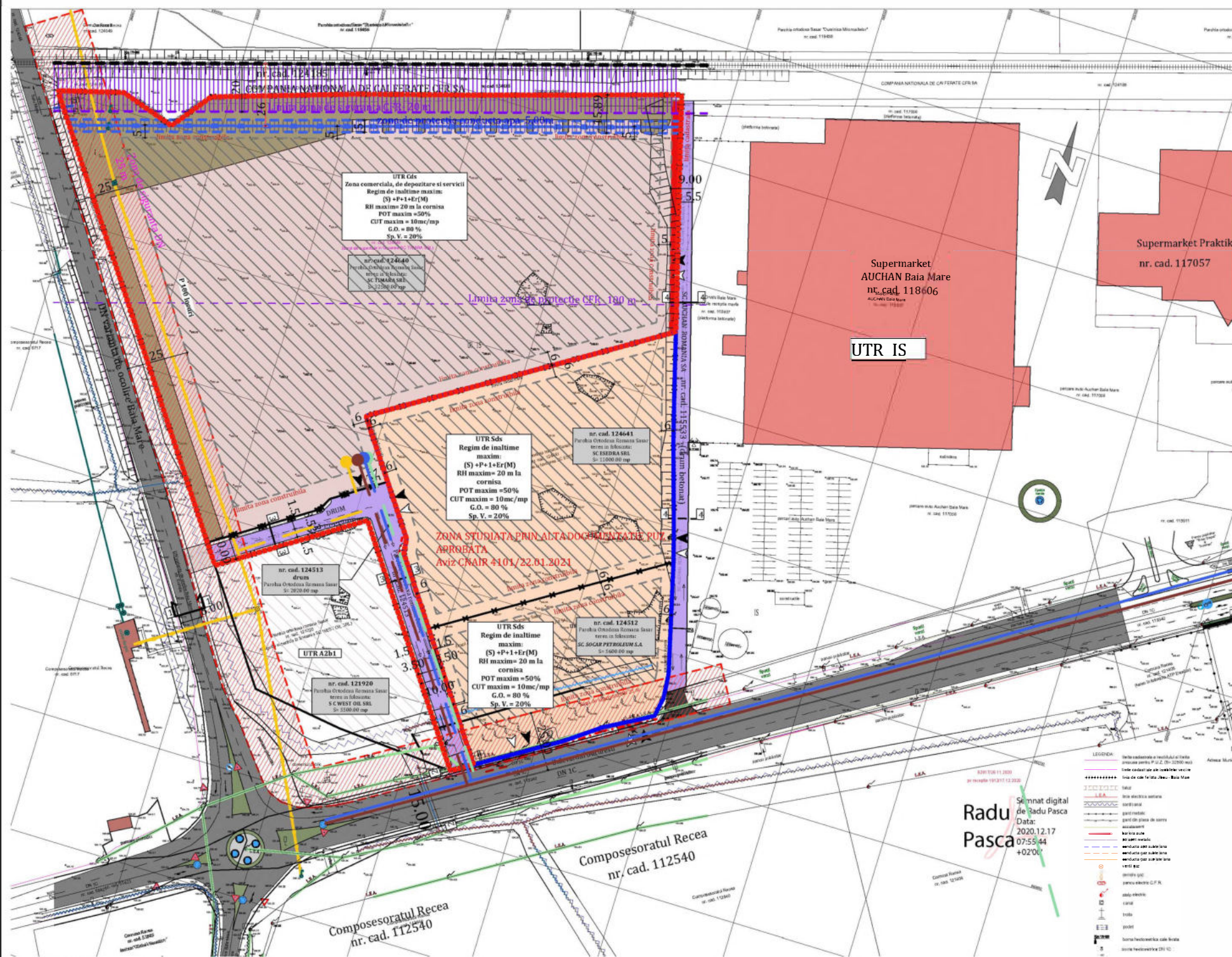
Nr. pr:

10/2020

Faza:

P.U.Z.

U.3.



LEGENDA

- Limite**
- Zona studiata prin P.U.Z.
 - Zona studiata prin alta documentatie P.U.Z.
 - Limita de proprietate
 - Limita U.T.R.
 - Retragere minima fata de limitele terenului 6.00 m
 - Limita zona de protectie/siguranta CFR 100 m/20 m
 - Zona de siguranta DN 25 m
 - Zona construabila

UTR-uri existente

- A2b1** - activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere
- Is** - Zona institutii si servicii
- zona studiata prin alta documentatie PUZ,
- Sds** - Zona Statie distributie carburanti, depozitare si servicii

UTR propus

- Cds** - Zona comerciala, depozitare si servicii
Regim de inaltime maxim: (S) +P+1+Er(M),
RH maxim= 20 m la cornisa
POT maxim =50%
CUT maxim = 10mc/mp
G.O. = 80 %
Sp. V. = 20% (1 arbore plantat la 100 mp sp. verde)

Drumuri

- Drumuri existente
- Drum privat existent
- acces auto
- acces pietonal

Cladiri existente

- statie gaz
- hala depozitare, showroom

Amenajari

- Spatii verzi

RETELE EDILITARE

- Retea canal existenta
- Retea canal propusa
- Retea apa existenta
- Retea apa propusa
- Retea electrica existenta
- Retea electrica propusa
- Retea gaz existenta
- Retea gaz propusa

MOLDOVAN
CORINA-ILEANA

Digitally signed by
MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.11.18 17:30:34
+02'00'

BILANT TERITORIAL LOT 1		Existent mp	%	Propus mp	%
1	UTR A2b1	32500,00	100,00	0,00	0,00
2	UTR Cds	0,00	0,00	32500,00	100,00
din care:					
3	Alei carosabile				
4	Zona verde			6500,00	20,00

necesar parcare =1 loc la 200 mp de constructie

PROIECTANT GENERAL:

Linie Punct

PROIECTANT URBANISM:

Linie Punct

SEF PROIECT	Ing. Mihai Filip
PROIECTAT	Arh.urb. Corina Moldovan
DESENAT	Arh.urb. Corina Moldovan

BILANT TERITORIAL PE LOTURI/ PROPOS

BILANT TERITORIAL		Suprafata mp	Procent %
1	Lotul 1 cad. 124640 TIMARA	32500,00	100,00
	supraf. construabila max.	17260,00	50,00
	sp. verzi, amenajari ext., minim	6500,00	20,00
	circulatii auto si pietonale max.	8740,00	30,00
2	Lotul 2 cad.124513 DRUM P. ORTODOXA	2020,00	100,00
	supraf. construabila max.	0,00	0,00
	sp. verzi, amenajari ext.	0,00	0,00
	circulatii auto si pietonale	2020,00	1000,00
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		34520,00	

BENEFICIAR: SC TIMARA SRL, Baia Mare

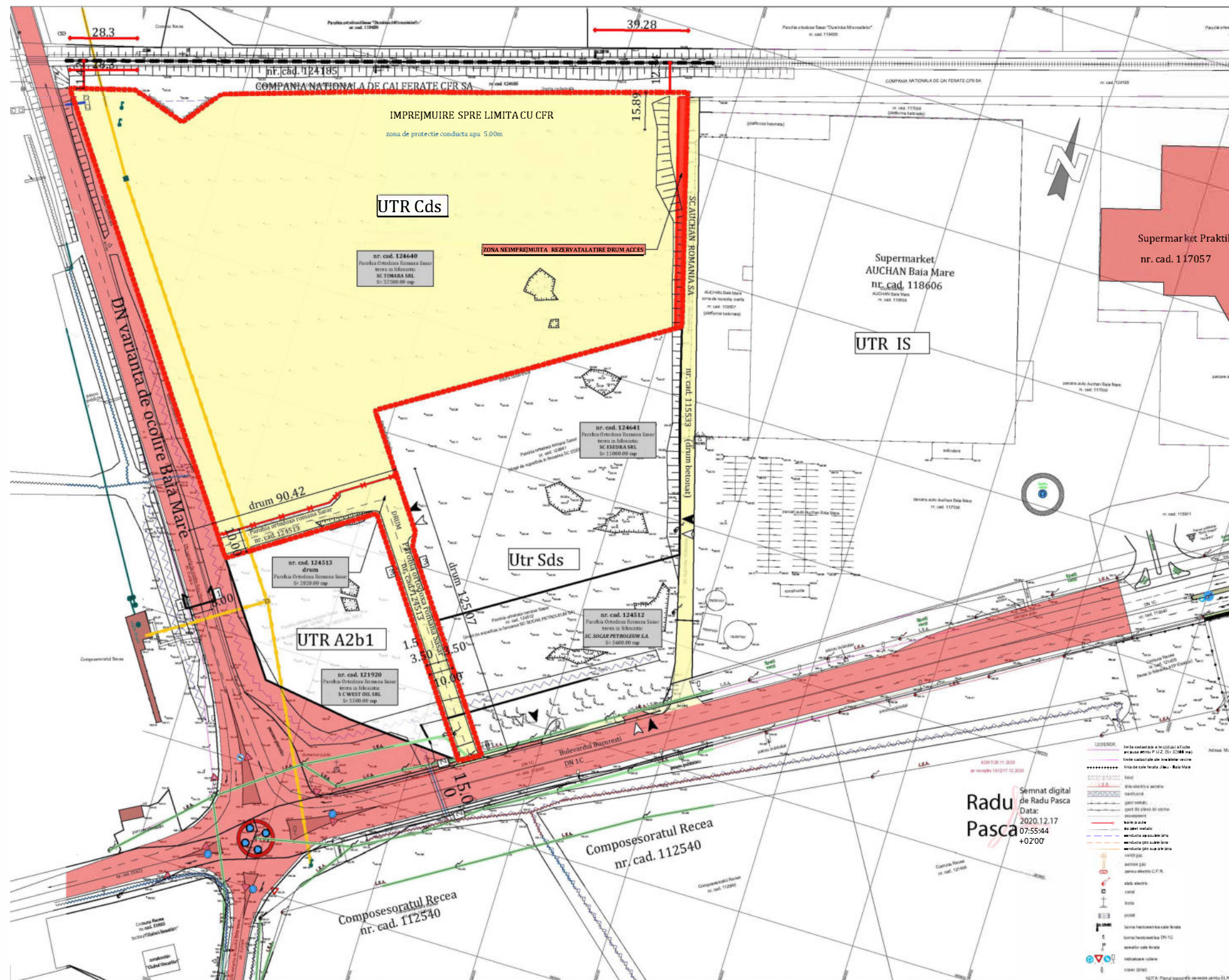
Plan Urbanistic Zonal schimbare UTR A2b1 in UTR Cds - zona comerciala, depozitare si servicii
Jud Maramures, Baia Mare, Bld. Bucuresti, f.n.

Data:
07.2020
Scara:
1:2000

PLAN ECHIPARE EDILITARA

Nr. pr:
10/2020
Faza:
P.U.Z.
U.4.

0,5
1:21.5



PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Teren proprietate privata
- Teren proprietate publica, drum
- Teren privat rezervat latire drum de acces

MOLDOVAN
CORINA-
ILEANA

Digitally signed by
MOLDOVAN CORINA-
ILEANA
Date: 2021.11.18
17:31:09 +02'00'



BILANT TERITORIAL PE LOTURI/ PROPU

BILANT TERITORIAL LOT 1	Existent mp	%	Propus mp	%
1 UTR A2b1	32500,00	100,00	0,00	0,00
2 UTR Cds	0,00	0,00	32500,00	100,00
din care:				
3 Alei carosabile	-	-	-	-
4 Zona verde	-	-	6500,00	20,00
necesar parcare =1 loc la 200 mp de constructie				

BILANT TERITORIAL	Suprafata mp	Procent %
1 Lotul 1 cad. 124640 TIMARA	32500,00	100,00
supraf. construabila max.	17260,00	50,00
sp. verzi, amenajari ext., minim	6500,00	20,00
circulatii auto si pietonale max.	8740,00	30,00
2 Lotul 2 cad.124513 DRUM P. ORTODOXA	2020,00	0
supraf. construabila max.	0,00	0,00
sp. verzi, amenajari ext.	0,00	0,00
circulatii auto si pietonale	2020,00	1000,00
TOTAL ZONA REGLEMENTATA	34520,00	

PROIECTANT GENERAL:

Taffo

PROIECTANT URBANISM:

LINIE PUNCT

BENEFICIAR: SC TIMARA SRL, Baia Mare

Plan Urbanistic Zonal schimbare UTR A2b1 in UTR Cds - zona comerciala, depozitare si servicii
Jud Maramures, Baia Mare, Bld. Bucuresti, f.n.

SEF PROIECT Ing. Mihai Filip

PROIECTAT Arh.urb. Corina Moldovan

DESENAT Arh.urb. Corina Moldovan

Data:
07.2020

Scara:
1:2000

**PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR**

Nr. pr:
10/2020
Faza:
P.U.Z.
U.5.



UTR: Cds
Zona de comert depozitare si servicii
indicatorii se calculeaza doar pe nr cad 124640 (cealalta aprcela e drum)

P.O.T.MAX CONFORM R.L.U.	= 50%
C.U.T.MAX CONFORM R.L.U.	= 1
A _C .MAX CONFORM R.L.U.	= 16250,00 mp
A _D .MAX CONFORM R.L.U.	= 32500,00mp
REGIM DE INALTIME MAXIM:	S+P+1(M), 20m

SPATIU VERDE MINIM 20% =6500.00 MP
CIRCULATII AUTO SI PETONALE PE PARCELA MAXIM 30%=9750.00 MP

Cds- Zona de comert depozitare si servicii

Regim de inaltime maxim: (S) +P+1+Er(M) ,
RH maxim= 20 m la cornisa
POT maxim =50%
CUT maxim = 10mc/mp
G.O. = 80 %
Sp. V. = 20% (1 arbore plantat la 100 mp sp. verde)

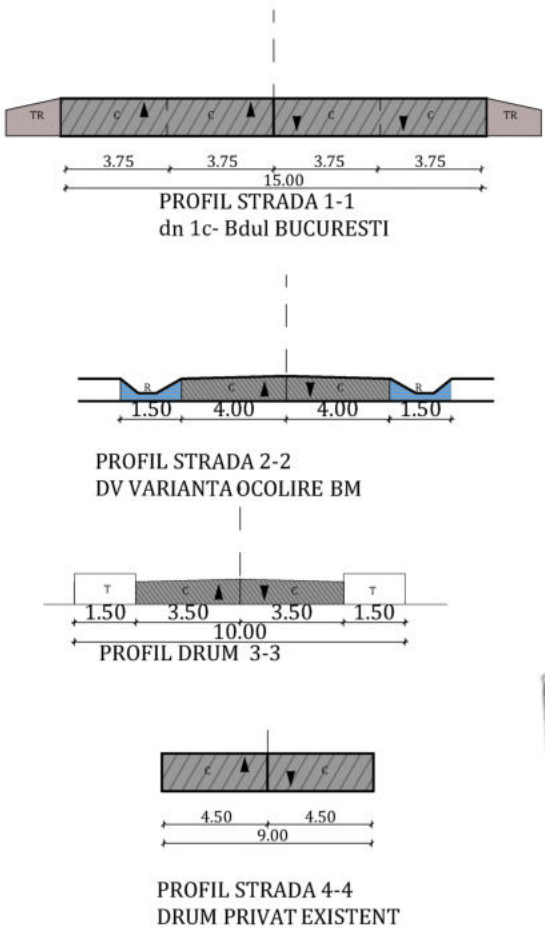
Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

- Se vor dimensiona conform Anexa 1 HCL 104/2019 si 523/2019
Pentru functiunile comerciale/centre-comerciale/productie/depozitare:
- 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati mai mari de 2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati între 1000-2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati între 500-1000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati mai mici de 500mp;

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite functiuni, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o statie de incarcare electrica.
La toate functiunile prevazute de alineatul 1, se va asigura o zona de parcare-garare pentru biciclete si motociclete.

- LEGENDA**
- CONSTRUCTII PROPUSE**
- CONSTRUCTIE PROPUSA HALA**
 - ZONA SERVICII- ALIMENTATIE PUBLICA**
 - SPATIU VERDE**
 - CIRCULATII AUTO SI PETONALE PE PARCELA**

PROFILE DE DRUMURI PROPUSE



MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.11.18 17:31:52 +02'00'
Corina Ileana A. MOLDOVAN
arhitect-urbanist
D.20 E

PROIECTANT GENERAL: Iaffo S.C. IAFFO S.R.L. 22A/209/1999 - RO1957799 Piața Paclii nr. 2 - RO-430484 - Baia Mare Maramures tel: 0364.036.254 (M) fax: 0364.036.248 (S) iaffo@iaffo.ro - www.iaffo.ro		PROIECTANT URBANISM: LINEE PUNCT Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iona S, jud. Cluj e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com tel: 0757.796.706	BENEFICIAR: SC TIMARA SRL, Baia Mare
SEF PROIECT Ing. Mihai Filip		Data: 07.2020	
PROIECTAT Arh.urb. Corina Moldovan		Scara:	
DESENAT Arh.urb. Corina Moldovan		POSIBILITATE DE MOBILARE	
		Plan Urbanistic Zonal schimbare UTR A2b1 in UTR Cds - zona comerciala, depozitare si servicii Jud Maramures, Baia Mare, Bld. Bucuresti, f.n.	
		Nr. pr: 10/2020 Faza: P.U.Z. U.6.	

REGULAMENT LOCAL DE DE URBANISM AFERENT PUZ

pentru

SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN UTR A2b1 in UTR Cds- ZONA COMERCIALA, DEPOZITARE SI SERVICII

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Mun. Baia Mare.

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU aferent „Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN UTR A2b1 in UTR Cds- ZONA COMERCIALA, DEPOZITARE SI SERVICII”

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea zonei studiate, cu suprafata totala de 34520 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscise in CF nr. 124640 (32500mp) si 124513 (2020 mp).

Zona studiata e alcatuita din 2 terenuri, aflate in proprietatea PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR, dar pe care exista contracte de superficie in favoarea sc TIMARA srl astfel:

-Nr cad 124640, s=32500.00 mp, - SC TIMARA SRL

-Nr cad 124513, s=2020.00 mp,- DRUM - PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR

Zona studiata e delimitata la nord de calea ferata, la sud un drum si o parcela apartinand PORS (PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR), la est drum privat apartinad AUCHAN si la est de str Europa.

Terenurile cu o suprafata totala de 34520.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, sunt incadrate in intravilan, utr A2b1 activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Beneficiarul PUZ-ului, a solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 616 din 29.05.2020 emis de Primaria Municipiului Baia Mare si a avizului de oportunitate nr. 26791 din 02.10.2020.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire in incinta aferenta si detalieria amenajarii zonei studiate.

Initial prin prevederile Planului Urbanistic General, aprobat a fost prevazuta o zona de activitati productive si anume A2b1- activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din A2b1- activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere in UTR Csd- zona comerciala, de depozitare si servicii. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe aceste terenuri iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

Acest PUZ studiaza zona aflata in partea de Vest a municipiului Baia Mare, localitate de resedinta a judetului Maramures- la intersectia dintre Bdul Bucuresti si Str. Europa, in vecinatatea magazinului Auchan (partea stanga). Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiar, respectiv societatea comerciala "TIMARA".

2. Baza legala a elaborarii

P.U.G. Baia Mare

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 616 din 29.05.2020 si a avizului de oportunitate nr. 26791 din 02.10.2020.

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

Codul civil;

Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare

Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;

H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;

Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III - a - zone protejate;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;

Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;

Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:

Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;

Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;

Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;

Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;

Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;

H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;

Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z zona identificata prin numerele cadastrale: nr. 124640 (32500mp) si 124513 (2020 mp).

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul urbanistic zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Baia Mare cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Deseurile se vor colecta selectiv si se vor evacua în mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc natural si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizarea a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre investitori privati.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejurimi

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie, a cailor ferate si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si in conditiile prezentului regulament privind derogarile. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Condițiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele în interiorul aceleiași parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel. Distanțele minime necesare

interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri la faza DTAC.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, sau private, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumuri trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, si de alimentare cu energie electrica.

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

- Se vor autoriza numai constructii cu echipament tehnico-edilitar la nivelul normelor europene.

- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

Canalizarea se va realiza în sistem divizor. Canalizarea menajera va colecta apele uzate menajere și le va deversa prin pompare spre un bazin vidanjabil.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza gravitațional. Pentru canalizarea apelor pluviale provenite de pe partea carosabila se vor utiliza guri de scurgere stradale. Se va realiza o retea comuna de evacuarea tuturor apelor pluviale (invelitori si platforme carosabile). Apele pluviale vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de

deversarea în rigolele stradale existente. Parametrii apei uzate la descarcare se vor încadra în limitele normate de NTPA001-2005 (Normativ privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor uzate industriale și urbane la evacuarea în receptorii naturali).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Terenul propus acestui studiu de urbanism este destinat construcțiilor cu funcțiune comercială, de depozitare sau servicii.

Sunt premise reparcelările însă pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă front la stradă, o lățime de minimum 12m și o suprafață de cel puțin 2500 mp.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Sistemele de spații verzi prevăzute prin PUZ vor trebui amenajate la terminarea lucrărilor de construcții fiind necesare lucrări de terasamente plantării de arbori, arbuști și gazon de calitate.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate de minim 20%.

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

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

Se vor planta arbori și arbuști în aliniament, formând o perdea verde de protecție- 1 arbore la 5.00 m.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea este de zona comerciala, de depozitare si servicii, iar amplasamentul va fi reglementat prin unitatea teritoriala de referinta:

UTR Csd- zona comerciala, de depozitare si servicii

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Zona studiata este amplasata in intravilanul Baia Mare, zona de sud-est delimitata la nord de calea ferata, la sud un drum si o parcela apartinand PORS (PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR), la est drum privat apartinand AUCHAN si la vest de str Europa. Accesul la teren se face din drumul privat existent- -Nr cad 115533 apartinand SC Auchan (Ceetrus Romania Srl) conform conventiei nr 298/02.11.2021- drum ce are iesire la Bdul Bucuresti.

prin prevederile Planului Urbanistic General, acestei zone i s-a dat destinatia de zona A2b1- activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Caracterul propus

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din A2b1 in UTR Csd- zona comerciala, de depozitare si servicii. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe aceste terenuri iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

In zona imediat adiacenta, pe latura de est este in studiu un PUZ conform aviz de oportunitate nr. 6 din 08.02.2019. Terenurile apartin tot PORS dar sunt folosite print contracte de superficie de catre: SC SOCAR PETROLEUM SRL si SC ESEDRA SRL. Conform documentelor primite de la proiectantii PUZ de pe terneurile invecinate aici urmeaza sa se propuna tot activitati neproductive, si anume: o statie de alimentare carburanti, pe terenul cu nr cad 124512 si un imobil cu destinatia de alimentatie publica (posibil sala de evenimente) pe terneul cu nr cad 124640.

SECTIUNEA 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- constructii pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;

- zone comerciale si de prezentare (comert en-detaliu, cladiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.);
- comerti si alimentatie publica;
- spatii pentru servicii, IMM, desfasurate in constructii industriale, constructii si zone logistice, distributia si depozitarea bunurilor;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura mentenanta sau securitatea unitatilor;
- dotari si servicii medicale;
- dotari PSI (rezervoare de apa, case pompe, ACS).
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-
- parcaje, spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- institutii și servicii publice sau de interes public –funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

3. UTILIZARI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor permise la punctul 1 și 2.

Imobile de locuințe colective sau locuințe individuale.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, **poluante de orice natură**, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctul 1 și 2.

SECȚIUNEA 3- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 -CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este considerată construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă (publică sau privată) să fie mai mare sau egală cu 12m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2500.00mp

Se permit reparcelări dacă parcelele rezultate respectă condițiile mai sus menționate.

5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

La parcelele cu front spre DN- str Europa clădirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului.

Fata de aliniamentul spre drumul privat, clădirile se vor retrage cu minim 5.00 m.

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

- (a) cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima de 3.00m.
- (b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 3.00m.

7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 5.00 m.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcellele trebuie să aibă acces la drum sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă. Acesta trebuie să aibă o lățime minimă de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor destinate a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește.

Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.

9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

Se vor dimensiona conform Anexa 1 HCL 104/2019 și 523/2019

Pentru funcțiunile comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:

- 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

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

Se recomanda gruparea parcajelor. Parcările vor fi amplasate si dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicata, cu modificarile ulterioare și cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.

Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona in functie de specificul functiunii si necesitatile activitatii.

10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

(a) Regimul de inaltime nu poate depasi configuratia: **(S)+P+1+Er(M), respectiv Hmax=20.00 m.**

(b) se admit nivele partiale (supante, mezanine).

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Elementele publicitare vor fi plate si nu vor depasi 20% din suprafata fatadei pe care sunt asezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu conditia sa nu aibe dispozitive de clipire.

12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuiiri sau cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public. In momentul de fata in zona retele magistrale de alimentare cu apa, alimentare cu gaz metan, precum si cu energie electrica.

Zona este strabatuta la vest de o o retea magistrala de gaz metan si la nord una de apa potabila.

In momentul relizarii acestor investitii propuse va exista posibilitatea bransarii la retelele edilitare existente in zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.

Proiectele tehnice de racordare se vor face impreuna cu parcelele invecinate studiate prin alta documentatie de urbanism. Cele doua proiecte se vor corela la faza de DTAC.

13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe fiecare parcela a amplasamentului studiat (exceptie cele destinate durmurilor- si dezmembrate cu functiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafata parcelelor sa fie destinata spatiilor verzi si a plantatiilor decorative.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general daleje de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se vor planta arbori si arbusti in aliniament, formand o perdea verde de protectie- 1 arbore la 5.00 m.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

-pentru toate parcelele : POT maxim = 50 %

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-pentru toate parcelele: CUT maxim 1.00

Intocmit,

Arh. Urb. Corina Ileana Moldovan **MOLDOVAN
CORINA-
ILEANA**



Digitally signed by
MOLDOVAN CORINA-
ILEANA

Date: 2021.11.18
17:50:36 +02'00'

