Valea Romana
nr. CF 115558
nr. CF 112549
nr. CF 113179
S=101353 mp
LAC ACUMULARE FIRIZA
nr. CF 125067
S=1118368 mp
CLUB SIMARED
Parcări biciclete
Parcări auto
baraj FIRIZA
G1
B1
Centru balnear
nr. CF 113179
S=101353 mp
nr. CF 120816
S=1982 mp
nr. CF 119186
S=8309 mp
nr. CF 125055
S=100759 mp
CF 113125
S=34797 mp
DJ183
LAC
BERDU
Microuzină pentru apă potabilă
nr. CF 109486
nr. CF 110027
S=81921 mp
nr. CF 109501
112550
LEA 20 KV simplu circuit
LEA 20 KV dublu circuit
nr. CF 110029
S=32299 mp
Extravilan
nr. topo 1420/13
TEREN NECADASTRAT
V9
Fâşii şi perdele de protecție
B1
Firiza
nr. CF 110246
S=462478 mp
nr. CF 110245
S=357522 mp
PASUNE
nr. topo 14071/1
Pășune Dumbrăvița
S1=11.2662 ha
TEREN NECADASTRAT
nr. topo 1395/1
Pășune Dumbrăvița
S1=27.3842 ha
TEREN NECADASTRAT
nr. CF 110026
S=60977 mp
nr. CF 110030
S=223463 mp
nr. topo 1420/4
nr. topo 1390/12
TEREN NECADASTRAT
nr. CF 110035
S=178067 mp
nr. CF 110036
S=17242 mp
nr. CF 110037
S=183785 mp
Extravilan
nr. CF 110244
S=220778 mp
nr. CF 110243
S=190702 mp
nr. CF 106558
S=77047 mp
nr. CF 110031
S=35215 mp
nr. CF 110064
S=31367 mp
nr. topo 1425/4
nr. CF 119057
vf. PLEȘTIOARA
803 m
Arboretul de castan
ROSCI0003
Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
ȘAUA DIA
Usturoi
Valea Stâmbă
nr. CF 119692
nr. CF 119057
B2
Subzona pentru case de vacanță
P.O.T.: 20%
C.U.T.: 0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+E)
Regim de înălțime: P+E
nr. CF 110065
S=227525 mp
PASUNE
V6
V7
T1
L1b
Str. Imașului DJ183
Valea Firizei
Stație de clorinare
Extravilan
nr. CF 110066
S=156273 mp
nr. CF 110067
vf. HIJA 767 m

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8186
Marius TĂRĂU
Arhitect cu drept de semnătură

RUR
Mircea Flavius
PURDEA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	691990.139	394707.147
2	692053.271	394762.872
3	692056.669	394799.349
4	692067.252	394894.677
5	692060.405	395012.206
6	692069.599	395064.717
7	692117.601	395105.135
8	692150.204	395184.309
9	692152.566	395216.084
10	692151.438	395252.294
11	692148.693	395260.131
12	692143.589	395274.707
13	692119.968	395303.868
14	692112.483	395315.150
15	692104.521	395325.909
16	692089.496	395328.249
17	692051.294	395334.200
18	691993.547	395367.408
19	691970.729	395391.292
20	691930.658	395438.257
21	691916.892	395455.074
22	691900.842	395478.928
23	691872.090	395535.707
24	691834.191	395593.943
25	691822.347	395612.104
26	691818.981	395617.113
27	691819.982	395628.539
28	691821.605	395638.179
29	691822.889	395645.809
30	691831.448	395662.181
31	691825.132	395683.069
32	691813.867	395698.824
33	691809.588	395704.808
34	691813.435	395711.572
35	691827.859	395736.936
36	691865.128	395746.372
37	691897.057	395755.086
38	691922.729	395756.165
39	691959.096	395752.106
40	691966.120	395792.878
41	691955.139	395815.035
42	691991.146	395815.605
43	692021.577	395865.779
44	692047.958	395894.445
45	692076.761	395905.165
46	692100.500	395904.638
47	692142.019	395914.006
48	692147.780	395930.570
49	692267.042	396055.197
50	692292.617	396087.591
51	692280.768	396111.205
52	692283.141	396131.575
53	692272.363	396153.326
54	692253.783	396182.110
55	692250.916	396185.019
56	692228.039	396202.670
57	692199.438	396234.990
58	692162.034	396265.462
59	692154.625	396253.466
60	692149.479	396254.550
61	692142.772	396263.235
62	692053.904	396320.220
63	692016.721	396339.781
64	691983.416	396341.543
65	691947.819	396341.543
66	691925.087	396353.526
67	691906.231	396393.175
68	691876.978	396418.199
69	691830.809	396441.460
70	691780.057	396453.090
71	691662.974	396458.752
72	691662.060	396542.899
73	691645.554	396544.318
74	691608.275	396542.474
75	691579.638	396535.500
76	691527.172	396549.174
77	691405.227	396594.347
78	691295.510	396625.516
79	691199.147	396623.154
80	691153.010	396637.868
81	691115.916	396678.046
82	691098.441	396656.340
83	691086.997	396642.540
84	691070.684	396623.261
85	691067.242	396611.189
86	691058.497	396583.886
87	691051.498	396559.522
88	691044.804	396528.572
89	691031.604	396488.455
90	691027.125	396474.304
91	691024.385	396458.779
92	691023.169	396454.720
93	691017.613	396438.436
94	690995.113	396386.898
95	690866.654	396350.707
96	690764.781	396352.363
97	690561.035	396584.270
98	690522.747	396574.613
99	690481.393	396536.863
100	690475.992	396514.535
101	690429.264	396457.423
102	690398.972	396445.671
103	690385.822	396444.026
104	690384.252	396435.483
105	690361.967	396423.805
106	690353.585	396414.478
107	690327.180	396396.596
108	690291.341	396369.079
109	690275.943	396325.725
110	690273.919	396312.016
111	690263.443	396291.158
112	690273.802	396263.031
113	690294.695	396272.536
114	690322.519	396283.448
115	690366.391	396244.219
116	690402.850	396211.619
117	690397.720	396203.321
118	690396.659	396196.633
119	690392.962	396173.341
120	690391.541	396144.061
121	690386.931	396111.184
122	690381.842	396096.047
123	690403.783	396090.160
124	690427.980	396108.308
125	690432.818	396110.578
126	690450.610	396118.925
127	690473.414	396127.910
128	690495.236	396127.942
129	690516.361	396120.796
130	690542.611	396110.241
131	690561.363	396094.815
132	690581.739	396081.102
133	690598.201	396062.372
134	690620.588	396024.177
135	690621.567	395987.587
136	690624.004	395969.586
137	690629.612	395965.775
138	690651.474	395955.769
139	690670.732	395948.193
140	690691.743	395933.502
141	690724.447	395918.847
142	690740.074	395914.812
143	690769.450	395908.786
144	690796.235	395904.377
145	690833.439	395906.302
146	690853.957	395916.010
147	690894.290	395918.309
148	690934.757	395923.679
149	690960.272	395916.486
150	691012.271	395855.042
151	691056.420	395809.874
152	691090.319	395806.868
153	691139.027	395814.171
154	691181.858	395811.137
155	691201.069	395819.736
156	691214.685	395820.397
157	691251.037	395788.752
158	691141.955	395651.001
159	691099.574	395411.030
160	691102.812	395398.908
161	691103.542	395396.176
162	691122.852	395388.792
163	691165.172	395392.098
164	691197.348	395368.111
165	691231.726	395349.060
166	691258.437	395329.159
167	691275.258	395312.713
168	691309.502	395300.925
169	691349.021	395282.976
170	691363.559	395276.755
171	691376.933	395260.844
172	691397.994	395242.046
173	691409.859	395212.301
174	691410.137	395196.127
175	691411.763	395187.321
176	691410.418	395172.291
177	691422.396	395145.998
178	691412.841	395131.655
179	691401.113	395122.710
180	691389.533	395113.673
181	691365.336	395087.994
182	691367.331	395082.157
183	691349.177	395070.797
184	691344.211	395067.570
185	691293.096	395034.353
186	691303.783	395000.000
187	691295.731	394969.705
188	691288.091	394941.498
189	691281.127	394914.138
190	691275.319	394885.630
191	691275.036	394884.241
192	691270.129	394856.178
193	691269.345	394821.615
194	691268.738	394791.605
195	691249.571	394767.015
196	691239.469	394743.989
197	691232.598	394724.243
198	691217.250	394714.173
199	691207.247	394705.857
200	691201.128	394700.770
201	691188.141	394681.310
202	691180.399	394663.341
203	691178.446	394642.785
204	691175.446	394628.263
205	691184.414	394609.893
206	691190.189	394598.062
207	691197.178	394580.685
208	691206.898	394555.922
209	691212.363	394532.151
210	691213.210	394523.486
211	691211.579	394504.063
212	691191.942	394483.916
213	691186.782	394469.379
214	691186.469	394444.559
215	691185.232	394431.859
216	691175.053	394398.936
217	691163.912	394363.395
218	691146.376	394337.337
219	691135.791	394321.578
220	691114.015	394300.032
221	691083.673	394277.851
222	691061.115	394252.553
223	691043.766	394238.278
224	691037.813	394233.380
225	691026.877	394209.829
226	691016.692	394182.827
227	691012.801	394169.374
228	691001.206	394127.547
229	691001.114	394124.996
230	691000.084	394096.332
231	690994.918	394068.186
232	690984.491	394044.744
233	690977.800	394028.414
234	690965.810	394002.498
235	690966.902	393987.724
236	690979.202	393980.622
237	690997.176	393970.245
238	691011.782	393967.850
239	691030.685	393959.872
240	691061.198	393949.956
241	691078.069	393940.817
242	691091.607	393924.879
243	691106.462	393907.724
246	691119.203	393833.553
247	691109.089	393821.142
248	691101.803	393800.640
249	691094.802	393777.998
250	691091.020	393759.037
251	691090.321	393739.252
252	691090.206	393717.898
253	691095.421	393685.008
254	691102.012	393647.805
255	691112.361	393622.270
256	691116.574	393611.876
257	691135.687	393599.180
258	691136.683	393598.841
259	691182.835	393580.292
260	691280.479	393530.028
261	691296.412	393462.532
262	691337.666	393418.954
263	691357.421	393387.833
264	691387.276	393346.033
265	691401.817	393314.718
266	691392.485	393267.696
267	691399.995	393239.052
268	691399.903	393214.592
269	691392.351	393173.482
270	691409.828	393071.465
271	691428.257	393044.142
272	691451.189	393027.204
273	691463.964	393016.165
274	691496.146	392964.898
275	691516.021	392927.936
276	691461.719	392824.371
277	691433.621	392787.023
278	691429.063	392772.380
279	691424.507	392764.218
280	691355.905	392747.620
281	691350.709	392730.254
282	691350.339	392716.348
283	691394.213	392626.863
284	691394.718	392586.472
285	691403.568	392532.904
286	691417.214	392454.753
287	691462.914	392421.803
288	691476.496	392411.881
289	691481.665	392408.721
290	691521.990	392392.489
291	691534.237	392395.085
292	691548.983	392397.361
293	691584.664	392402.816
294	691616.453	392409.469
295	691633.135	392412.397
296	691669.599	392420.398
297	691702.595	392402.593
298	691743.468	392370.180
299	691760.068	392353.061
300	691774.950	392337.715
301	691794.505	392329.377
302	691809.252	392322.884
303	691811.214	392333.453
304	691828.162	392366.841
305	691834.866	392378.284
306	691855.896	392397.124
307	691878.768	392411.388
308	691907.113	392410.976
309	691947.063	392437.199
310	691973.336	392441.673
311	691990.089	392453.502
312	691998.876	392462.327
313	692003.921	392468.069
314	692011.316	392478.907
315	692021.194	392490.241
316	692029.885	392497.257
317	692031.355	392518.145
318	692036.205	392523.587
319	692038.997	392541.092
320	692045.756	392551.094
321	692045.756	392560.214
322	692072.456	392580.809
323	692082.106	392590.371
324	692088.603	392597.640
325	692097.032	392607.919
326	692110.109	392627.038
327	692116.771	392643.829
328	692101.385	392659.695
329	692100.046	392685.442
330	692102.821	392697.194
331	692099.954	392702.840
332	692101.063	392715.058
333	692097.920	392721.350
334	692095.516	392737.823
335	692086.648	392747.097
336	692077.573	392748.655
337	692068.932	392753.365
338	692063.824	392756.149
339	692059.060	392776.040
340	692063.126	392780.070
341	692063.350	392781.494
342	692064.097	392786.233
343	692063.341	392798.445
344	692061.169	392810.781
345	692065.965	392820.983
346	692070.042	392841.962
347	692067.189	392861.314
348	692056.413	392880.454
349	692042.230	392890.011
350	692053.974	392928.673
351	692048.920	392950.587
352	692044.345	392992.409
353	692039.384	393004.596
354	692042.886	393011.717
355	692066.722	393021.302
356	692071.548	393027.157
357	692077.964	393031.071
358	692089.897	393035.187
359	692097.159	393039.768
360	692121.149	393072.569
361	692127.870	393085.789
362	692127.771	393090.698
363	692125.816	393094.544
364	692160.210	393103.150
365	692171.567	393134.828
366	692169.014	393140.447
367	692178.074	393146.963
368	692184.328	393160.813
369	692198.449	393168.875
370	692202.736	393171.597
371	692213.824	393187.093
372	692222.726	393203.150
373	692223.643	393215.493
374	692217.258	393226.456
375	692219.371	393235.648
376	692234.550	393242.778
377	692257.332	393252.860
378	692265.498	393257.881
379	692272.175	393264.175
380	692271.191	393271.437
381	692272.445	393289.370
382	692298.320	393324.266
383	692310.039	393331.674
384	692322.824	393349.511
385	692329.936	393363.282
386	692325.445	393376.207
387	692324.512	393378.317
388	692324.082	393385.460
389	692334.478	393412.121
390	692345.373	393422.066
391	692370.750	393449.867
392	692370.660	393459.574
393	692363.653	393476.784
394	692349.560	393490.324
395	692347.478	393505.045
396	692316.136	393515.559
397	692302.216	393520.228
398	692277.024	393549.957
399	692266.352	393585.104
400	692241.456	393563.067
401	692209.000	393565.000
402	692199.096	393579.365
403	692191.175	393638.425
404	692209.695	393692.097
405	692214.144	393715.718
406	692217.272	393722.488
407	692246.204	393746.137
408	692268.457	393773.048
409	692282.308	393801.180
410	692282.650	393823.508
411	692266.241	393818.231
412	692090.172	393754.426
413	692054.064	393738.558
414	691948.272	393692.066
415	691876.158	393649.900
416	691820.210	393768.684
417	691809.905	393785.487
418	691802.753	393784.343
419	691778.759	393780.504
420	691757.054	393802.081
421	691779.958	393845.334
422	691798.820	393877.420
423	691807.734	393892.584
424	691804.934	393948.476
425	691814.903	393969.187
426	691820.168	394008.313
427	691820.798	394014.860
428	691822.034	394045.043
429	691823.088	394070.794
430	691823.849	394089.408
431	691795.541	394113.547
432	691786.565	394121.201
433	691770.963	394167.194
434	691761.978	394216.041
435	691764.759	394240.402
436	691774.032	394274.087
437	691780.349	394290.042
438	691787.491	394308.082
439	691792.019	394319.518
440	691800.129	394336.445
441	691818.824	394501.723
442	691833.882	394536.278
443	691845.033	394563.855
444	691866.562	394588.723
445	691877.475	394598.652
446	691888.244	394605.650
447	691944.386	394636.408

S = 3683457 mp

LEGENDA

LIMITE

Limita existentă a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare

Limita zonei studiate aferente prezentei documentații P.U.Z. Văratec - Firiza

Limita sit NATURA 2000 ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

Limite zone funcționale B1, B2, L16, V6, V7, V9, G1 existente cf. PUG Baia Mare 1999

Limită P.U.Z. Complex rezidențial - Zonă activități turistice - Firiza - Valea Neagră, H.C.L. nr. 274 din 28.06.2005

Limite P.U.Z preliminar - Parc turistic - GOLF PARK - Zona Baraj Firiza - Văratec. H.C.L. nr. 525 din 19.12.2005

Limită lizieră existentă identificată prin ridicare topografică

REGLEMENTĂRI

Zonă de protecție LEA 20 kV, 24 m

Zonă de protecție în jurul lacului de acumulare, 15 m

Limită 50 m de la limită lizieră existentă identificată prin ridicare topografică

CADRUL CONSTRUIT

Limită cadastrală parcelă

Limită cadastrală construcții

Limită topografică

Garduri

Fostă pepinieră

Construcții existente cadastrate

Construcții existente necadastrate

Terenuri necadastrate

CADRUL NATURAL

Ape permanente

Ape sezoniere

Izvoare

Păduri (conform categoriei de folosință a nr. CF studiat)

Pășuni (conform categoriei de folosință a nr. CF studiat

Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

350 Curbe de nivel

RISCURI NATURALE

Zone de alunecări locale

Risc de inundabilitate: bandă 1%

CĂI DE COMUNICAȚII

Drum Judetean DJ 183

Străzi aferente intravilanului Municipiului Baia Mare

Drum de exploatare

Pod

BUS Stații de transport în comun

Parcări auto nerezidențiale aferente activitățior comerciale și de servicii

Parcări biciclete nerezidențiale aferente activitățior comerciale și de servicii

Acces către Pășunea Dumbrăvița din cartierul Ferneziu

Acces către Pășunea Dumbrăvița dinspre cartierele Valea Roșie și Grivița și extravilan

ECHIPARE EDILITARĂ

LEA Linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV existentă, dublu circuit

LEA Linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV existentă, simplu circuit

Culoar de protecție LEA 20 kV, 24 m

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

		Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
		Extravilan	Zone situate în extravilan			
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	▣	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+M)	
	▣	B1	Centru balnear			
	▣	B2	Subzona pentru case de vacanță	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+E)	P+E
	▣	G1	Subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala	50%	0.6	
	▣	T1	Subzona transporturilor rutiere	50%	volumetric max = 15 mc/mp teren	
	▣	V9	Fâșii și perdele de protecție	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	▣	V6	Păduri de agrement	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	▣	V7	Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate

BILANȚ TERITORIAL GENERAL EXISTENT

	Indice UTR	Suprafață existentă (mp)	Suprafață existentă (%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN			
	Extravilan	2.578.003,61	69,99
		2.578.003,61 m²	69,99 m²
Zonificare funcțională în INTRAVILAN			
	L1b	90.717,41	2,46
	B1	36.461,81	0,99
	B2	907.669,98	24,64
	G1	18.698,14	0,51
	T1	6.182,20	0,17
	V9	29.761,57	0,81
	V6	5.761,09	0,16
	V7	10.230,59	0,28
		1.105.482,78 m²	30,01 m²
		3.683.486,39 m²	**100,00 m²**

LAC ACUMULARE FIRIZA
nr. CF 125067
S=1118368 mp
baraj FIRIZA
LAC BERDU
Firiza
nr. CF 113179
S=101353 mp
nr. CF 112549
nr. CF 115558
nr. CF 109486
nr.CF 109501
nr. CF 110027
S=81921 mp
LEA 20 KV simplu circuit
LEA 20 KV dublu circuit
nr. topo 1395/1
Pășunea Dumbrăvița
S1=27.3842 ha
nr. topo 1390/12
nr. CF 110037
S=183783 mp
nr. CF 110244
S=220778 mp
TDF
Terenuri cu destinație forestieră în extravilan
L1b
Usturoi
ROSCI0003
Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

Bilanț comparativ al suprafețelor de intravilan și extravilan al UAT BAIA MARE studiat și propus

		SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT		**3683486.39**	**100.00**
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**1105482.78**	**30.01**
	însemnând:		
	teritoriu principal al intravilan UAT Baia Mare	1050176.5	28.51
	1 TRUP	55306.28	1.50
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN PROPUS		**2665541.25**	**72.36**
	însemnând:		
	TRUP VF1	139204.53	3.78
	TRUP VF2	656605.71	17.83
	TERENURI ADIACENTEI LINITEI DE INTRAVILAN EXISTENTE PROPUSE PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN	1869731.01	50.76
Suprafața TOTALĂ propusă pentru introducerea în intravilan		**1560058.47**	**42.35**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**2578003.61**	**69.99**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN PROPUS		**1017945.14**	**27.64**
Suprafața TOTALĂ propusă pentru SCOATEREA din intravilan		**23444.21**	**0.64**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	691990.139	394707.147	65	691947.819	396341.543	129	690516.361	396120.796	193	691269.345	394821.615	259	691182.835	393580.292	323	692082.106	392590.371	387	692324.512	393378.317
2	692053.271	394762.872	66	691925.087	396353.526	130	690542.611	396110.241	194	691268.738	394791.605	260	691280.479	393530.028	324	692088.603	392597.640	388	692324.082	393385.460
3	692056.669	394799.349	67	691906.231	396393.175	131	690561.363	396094.815	195	691249.571	394767.015	261	691296.412	393462.532	325	692097.032	392607.919	389	692334.478	393412.121
4	692067.252	394894.677	68	691876.978	396418.199	132	690581.739	396081.102	196	691239.469	394743.989	262	691337.666	393418.954	326	692110.109	392627.038	390	692345.373	393422.066
5	692060.405	395012.206	69	691830.809	396441.460	133	690598.201	396062.372	197	691232.598	394724.243	263	691357.421	393387.833	327	692116.771	392643.829	391	692370.750	393449.867
6	692069.599	395064.717	70	691780.057	396453.090	134	690620.588	396024.177	198	691217.250	394714.173	264	691387.276	393346.033	328	692101.385	392659.695	392	692370.660	393459.574
7	692117.601	395105.135	71	691662.974	396458.752	135	690621.567	395987.587	199	691207.247	394705.857	265	691401.817	393314.718	329	692100.046	392685.442	393	692363.653	393476.784
8	692150.204	395184.309	72	691662.060	396542.899	136	690624.004	395969.586	200	691201.128	394700.770	266	691392.485	393267.696	330	692102.821	392697.194	394	692349.560	393490.324
9	692152.566	395216.084	73	691645.554	396544.318	137	690629.612	395965.775	201	691188.141	394681.310	267	691399.995	393239.052	331	692099.954	392702.840	395	692347.478	393505.045
10	692151.438	395252.294	74	691608.275	396542.474	138	690651.474	395955.769	202	691180.399	394663.341	268	691399.903	393214.592	332	692101.063	392715.058	396	692316.136	393515.559
11	692148.693	395260.131	75	691579.638	396535.500	139	690670.732	395948.193	203	691178.446	394642.785	269	691392.351	393173.482	333	692097.920	392721.350	397	692302.216	393520.228
12	692143.589	395274.707	76	691527.172	396549.174	140	690691.743	395933.502	204	691175.446	394628.263	270	691409.828	393071.465	334	692095.516	392737.823	398	692277.024	393549.957
13	692119.968	395303.868	77	691405.227	396594.347	141	690724.447	395918.847	205	691184.414	394609.893	271	691428.257	393044.142	335	692086.648	392747.097	399	692266.352	393585.104
14	692112.483	395315.150	78	691295.510	396625.516	142	690740.074	395914.812	206	691190.189	394598.062	272	691451.189	393027.204	336	692077.573	392748.655	400	692241.456	393563.067
15	692104.521	395325.909	79	691199.147	396623.154	143	690769.450	395908.786	207	691197.178	394580.685	273	691463.964	393016.165	337	692068.932	392753.365	401	692209.000	393565.000
16	692089.496	395328.249	80	691153.010	396637.868	144	690796.235	395904.377	208	691206.898	394555.922	274	691496.146	392964.898	338	692063.824	392756.149	402	692199.096	393579.365
17	692051.294	395334.200	81	691115.916	396678.046	145	690833.439	395906.302	209	691212.363	394532.151	275	691516.021	392927.936	339	692059.060	392776.040	403	692191.175	393638.425
18	691993.547	395367.408	82	691098.441	396656.340	146	690853.957	395916.010	210	691213.210	394523.486	276	691461.719	392824.371	340	692063.126	392780.070	404	692209.695	393692.097
19	691970.729	395391.292	83	691086.997	396642.540	147	690894.290	395918.309	211	691211.579	394504.063	277	691433.621	392787.023	341	692063.350	392781.494	405	692214.144	393715.718
20	691930.658	395438.257	84	691070.684	396623.261	148	690934.757	395923.679	212	691191.942	394483.916	278	691429.063	392772.380	342	692064.097	392786.233	406	692217.272	393722.488
21	691916.892	395455.074	85	691067.242	396611.189	149	690960.272	395916.486	213	691186.782	394469.379	279	691424.507	392764.218	343	692063.341	392798.445	407	692246.204	393746.137
22	691900.842	395478.928	86	691058.497	396583.886	150	691012.271	395855.042	214	691186.469	394444.559	280	691355.905	392747.620	344	692061.169	392810.781	408	692268.457	393773.048
23	691872.090	395535.707	87	691051.498	396559.522	151	691056.420	395809.874	215	691185.232	394431.859	281	691350.709	392730.254	345	692065.965	392820.983	409	692282.308	393801.180
24	691834.191	395593.943	88	691044.804	396528.572	152	691090.319	395806.868	216	691175.053	394398.936	282	691350.339	392716.348	346	692070.042	392841.962	410	692282.650	393823.508
25	691822.347	395612.104	89	691031.604	396488.455	153	691139.027	395814.171	217	691163.912	394363.395	283	691394.213	392626.863	347	692067.189	392861.314	411	692266.241	393818.231
26	691818.981	395617.113	90	691027.125	396474.304	154	691181.858	395811.137	218	691146.376	394337.337	284	691394.718	392586.472	348	692056.413	392880.454	412	692090.172	393754.426
27	691819.982	395628.539	91	691024.385	396458.779	155	691201.069	395819.736	219	691135.791	394321.578	285	691403.568	392532.904	349	692042.230	392890.011	413	692054.064	393738.558
28	691821.605	395638.179	92	691023.169	396454.720	156	691214.685	395820.397	220	691114.015	394300.032	286	691417.214	392454.753	350	692053.974	392928.673	414	691948.272	393692.066
29	691822.889	395645.809	93	691017.613	396438.436	157	691251.037	395788.752	221	691083.673	394277.851	287	691462.914	392421.803	351	692048.920	392950.587	415	691876.158	393649.900
30	691831.448	395662.181	94	690995.113	396386.898	158	691141.955	395651.001	222	691061.115	394252.553	288	691476.496	392411.881	352	692044.345	392992.409	416	691820.210	393768.684
31	691825.132	395683.069	95	690866.654	396350.707	159	691099.574	395411.030	223	691043.766	394238.278	289	691481.665	392408.721	353	692039.384	393004.596	417	691809.905	393785.487
32	691813.867	395698.824	96	690764.781	396352.363	160	691102.812	395398.908	224	691037.813	394233.380	290	691521.990	392392.489	354	692042.886	393011.717	418	691802.753	393784.343
33	691809.588	395704.808	97	690561.035	396584.270	161	691103.542	395396.176	225	691026.877	394209.829	291	691534.237	392395.085	355	692066.722	393021.302	419	691778.759	393780.504
34	691813.435	395711.572	98	690522.747	396574.613	162	691122.852	395388.792	226	691016.692	394182.827	292	691548.983	392397.361	356	692071.548	393027.157	420	691757.054	393802.081
35	691827.859	395736.936	99	690481.393	396536.863	163	691165.172	395392.098	227	691012.801	394169.374	293	691584.664	392402.816	357	692077.964	393031.071	421	691779.958	393845.334
36	691865.128	395746.372	100	690475.992	396514.535	164	691197.348	395368.111	228	691001.206	394127.547	294	691616.453	392409.469	358	692089.897	393035.187	422	691798.820	393877.420
37	691897.057	395755.086	101	690429.264	396457.423	165	691231.726	395349.060	229	691001.114	394124.996	295	691633.135	392412.397	359	692097.159	393039.768	423	691807.734	393892.584
38	691922.729	395756.165	102	690398.972	396445.671	166	691258.437	395329.159	230	691000.084	394096.332	296	691669.599	392420.398	360	692121.149	393072.569	424	691804.934	393948.476
39	691959.096	395752.106	103	690385.822	396444.026	167	691275.258	395312.713	231	690994.918	394068.186	297	691702.595	392402.593	361	692127.870	393085.789	425	691814.903	393969.187
40	691966.120	395792.878	104	690384.252	396435.483	168	691309.502	395300.925	232	690984.491	394044.744	298	691743.468	392370.180	362	692127.771	393090.698	426	691820.168	394008.313
41	691955.139	395815.035	105	690361.967	396423.805	169	691349.021	395282.976	233	690977.800	394028.414	299	691760.068	392353.061	363	692125.816	393094.544	427	691820.798	394014.860
42	691991.146	395815.605	106	690353.585	396414.478	170	691363.559	395276.755	234	690965.810	394002.498	300	691774.950	392337.715	364	692160.210	393103.150	428	691822.034	394045.043
43	692021.577	395865.779	107	690327.180	396396.596	171	691376.933	395260.844	235	690966.902	393987.724	301	691794.505	392329.377	365	692171.567	393134.828	429	691823.088	394070.794
44	692047.958	395894.445	108	690291.341	396369.079	172	691397.994	395242.046	236	690979.202	393980.622	302	691809.252	392322.884	366	692169.014	393140.447	430	691823.849	394089.408
45	692076.761	395905.165	109	690275.943	396325.725	173	691409.859	395212.301	237	690997.176	393970.245	303	691811.214	392333.453	367	692178.074	393146.963	431	691795.541	394113.547
46	692100.500	395904.638	110	690273.919	396312.016	174	691410.137	395196.127	238	691011.782	393967.850	304	691828.162	392366.841	368	692184.328	393160.813	432	691786.565	394121.201
47	692142.019	395914.006	111	690263.443	396291.158	175	691411.763	395187.321	239	691030.685	393959.872	305	691834.866	392378.284	369	692198.449	393168.875	433	691770.963	394167.194
48	692147.780	395930.570	112	690273.802	396263.031	176	691410.418	395172.291	240	691061.198	393949.956	306	691855.896	392397.124	370	692202.736	393171.597	434	691761.978	394216.041
49	692267.042	396055.197	113	690294.695	396272.536	177	691422.396	395145.998	241	691078.069	393940.817	307	691878.768	392411.388	371	692213.824	393187.093	435	691764.759	394240.402
50	692292.617	396087.591	114	690322.519	396283.448	178	691412.841	395131.655	242	691091.607	393924.879	308	691907.113	392410.976	372	692222.726	393203.150	436	691774.032	394274.087
51	692280.768	396111.205	115	690366.391	396244.219	179	691401.113	395122.710	243	691106.462	393907.724	309	691947.063	392437.199	373	692223.643	393215.493	437	691780.349	394290.042
52	692283.141	396131.575	116	690402.850	396211.619	180	691389.533	395113.673	246	691119.203	393833.553	310	691973.336	392441.673	374	692217.258	393226.456	438	691787.491	394308.082
53	692272.363	396153.326	117	690397.720	396203.321	181	691365.336	395087.994	247	691109.089	393821.142	311	691990.089	392453.502	375	692219.371	393235.648	439	691792.019	394319.518
54	692253.783	396182.110	118	690396.659	396196.633	182	691367.331	395082.157	248	691101.803	393800.640	312	691998.876	392462.327	376	692234.550	393242.778	440	691800.129	394336.445
55	692250.916	396185.019	119	690392.962	396173.341	183	691349.177	395070.797	249	691094.802	393777.998	313	692003.921	392468.069	377	692257.332	393252.860	441	691818.824	394501.723
56	692228.039	396202.670	120	690391.541	396144.061	184	691344.211	395067.570	250	691091.020	393759.037	314	692011.316	392478.907	378	692265.498	393257.881	442	691833.882	394536.278
57	692199.438	396234.990	121	690386.931	396111.184	185	691293.096	395034.353	251	691090.321	393739.252	315	692021.194	392490.241	379	692272.175	393264.175	443	691845.033	394563.855
58	692162.034	396265.462	122	690381.842	396096.047	186	691303.783	395000.000	252	691090.206	393717.898	316	692029.885	392497.257	380	692271.191	393271.437	444	691866.562	394588.723
59	692154.625	396253.466	123	690403.783	396090.160	187	691295.731	394969.705	253	691095.421	393685.008	317	692031.355	392518.145	381	692272.445	393289.370	445	691877.475	394598.652
60	692149.479	396254.550	124	690427.980	396108.308	188	691288.091	394941.498	254	691102.012	393647.805	318	692036.205	392523.587	382	692298.320	393324.266	446	691888.244	394605.650
61	692142.772	396263.235	125	690432.818	396110.578	189	691281.127	394914.138	255	691112.361	393622.270	319	692038.997	392541.092	383	692310.039	393331.674	447	691944.386	394636.408
62	692053.904	396320.220	126	690450.610	396118.925	190	691275.319	394885.630	256	691116.574	393611.876	320	692045.756	392551.094	384	692322.824	393349.511			
63	692016.721	396339.781	127	690473.414	396127.910	191	691275.036	394884.241	257	691135.687	393599.180	321	692045.756	392560.214	385	692329.936	393363.282			
64	691983.416	396341.543	128	690495.236	396127.942	192	691270.129	394856.178	258	691136.683	393598.841	322	692072.456	392580.809	386	692325.445	393376.207			

S = 3683457 mp

LEGENDA

LIMITE

- 🟧 Limita propusă a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare
- 🟥 Limita zonei studiate aferente prezentei documentații P.U.Z. Vărătec - Firiza
- ▨ Limita sit NATURA 2000 ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
- ▬ Limită zone funcționale propuse
- ▬ Limită lizieră propusă

REGLEMENTĂRI

- ▨ Zonă de protecție LEA 20 kV, 24 m
- ▭ Zonă de protecție în jurul lacului de acumulare, 15 m
- ▩ Zonă de protecție față de infrastructura edilitară de alimentare cu apă, 20 m
- ▩ Zonă de protecție față de infrastructura edilitară de canalizare - stație de epurare, 50 m
- ┅ Limită 50 m de la limită lizieră propusă
- ┅ Limită edificabil
- ┅ Aliniament

CADRUL CONSTRUIT

- ▭ Limită cadastrală parcelă existentă
- ▭ Limită cadastrală construcții existente
- ▭ Limită topografică existentă
- ▭ Garduri existente
- ▭ Parcele propuse
- ■ Construcții existente cadastrate
- ■ Construcții existente necadastrate

CADRUL NATURAL

- ▬ Ape permanente existente
- ▬ Ape sezoniere existente
- ○ Izvoare existente
- ▭ Suprafețe împădurite propuse în intravilan
- ▭ Suprafețe împădurite propuse în intravilan
- ▨ Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
- 350 Curbe de nivel

RISCURI NATURALE

- ◍ Zone de alunecări locale
- ▨ Risc de inundabilitate: bandă 1%

CĂI DE COMUNICAȚII

- DJ183 Drum Judetean DJ 183
- ▬ Circulații rutiere propuse
- ▭ Drumuri de exploatare existente
- ▭ Pod
- BUS Stații de transport în comun propuse
- ▲ Acces către Pășunea Dumbrăvița din cartierul Ferneziu
- ▲ Acces către Pășunea Dumbrăvița dinspre cartierele Valea Roșie și Grivița și extravilan
- P7▲ ▲P7 Profile stradale caracteristice

ECHIPARE EDILITARĂ

- LEA Linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV existentă, dublu circuit
- LEA Linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV existentă, simplu circuit
- ┅ Culoar de protecție LEA 20 kV, 24 m

SIMBOLURI

- Aquapark
- Activități sportive
- Loc de joacă
- Camping
- P Parking

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

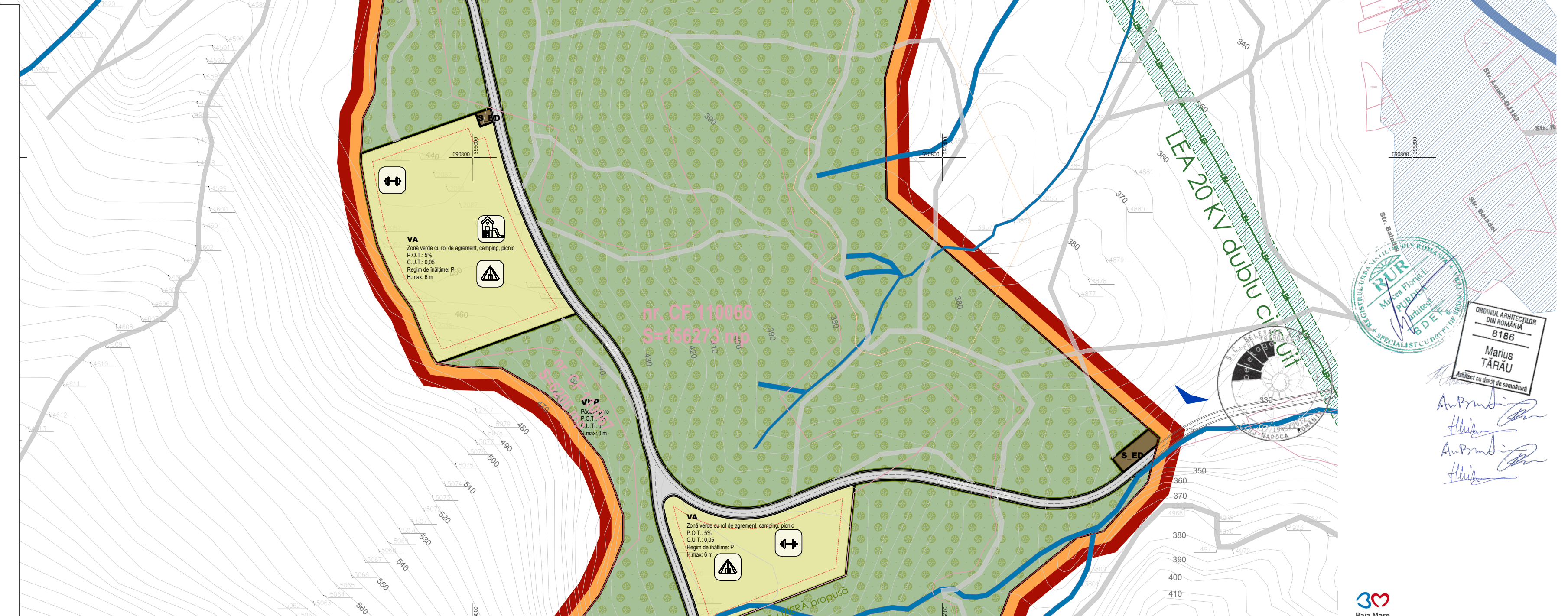
		Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
		Extravilan	Zone situate în extravilan			
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	▣	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+M)	
	▣	B1	Centru balnear			
	▣	B2	Subzona pentru case de vacanță	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+E)	P+E
	▣	G1	Subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala	50%	0.6	
	▣	T1	Subzona transporturilor rutiere	50%	volumetric max = 15 mc/mp teren	
	▣	V9	Fâșii și perdele de protecție	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	▣	V6	Păduri de agrement	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	▣	V7	Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

		Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
	■	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan	0%	0	0
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	■	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.6	P; P+M
	■	LV	Zonă de locuințe de vacanță	20%	0,4	D+P+M
	■	S_ST1	Subzonă servicii turistice - hotel	35%	1,5	D+P+3E+M
	■	S_ST2	Subzonă servicii turistice - pensiuni	35%	1,1	D+P+2E+M
	■	S_Mt	Subzonă mixtă	35%	1,1	D+P+2E+M
	■	S_ED	Subzona aferenta infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic	60%	1.2	(1-2S)+P+4+R
	■	T1	Subzona transporturilor rutiere	0%	0	0
	■	TR	Căi de comunicații rutiere	0%	0	0
	■	S_TR1	Subzona - transporturi rutiere - parcări	1%	0,1	cf. cerinte tehnice
	■	VP	Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică	1%	0,1	P
	■	VA	Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic	5%	0,05	P
	■	Aps	Zonă de parc de agrement și servicii aferente	10%	1,1	cf. cerinte tehnice
	■	VS	Complexuri sportive	10%	0,2	0
	■	S_VS1	Subzonă verde cu rol de complex sportiv-pistă bob	10%	0,2	0
	■	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor	1%	0,1	P
	■	VEc	Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi	1%	0,1	P
	■	VPP	Pădure-parc	0%	0	0

BILANT TERITORIAL GENERAL PROPUS

	Indice UTR	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN					
	TDF	0.00	0.00	1,017,945.14	27.64
	Extravilan	2,578,003.61	69.99	0.00	0.00
		2,578,003.61 m²	69.99	1,017,945.14 m²	27.64
Zonificare funcțională în INTRAVILAN					
	L1b	89,952.16	2.44	130,206.54	3.53
	LV	0.00	0.00	174,139.99	4.73
	B1	36,461.81	0.99	0.00	0.00
	B2	907,669.98	24.64	0.00	0.00
	S_ST1	0.00	0.00	63,362.68	1.72
	S_ST2	0.00	0.00	157,497.12	4.28
	S_Mt	0.00	0.00	9,765.43	0.27
	G1	18,698.14	0.51	0.00	0.00
	S_ED	0.00	0.00	16,139.73	0.44
	T1	6,512.59	0.18	11,725.64	0.32
	TR	0.00	0.00	160,356.09	4.35
	S_TR1	0.00	0.00	30,128.43	0.82
	VP	0.00	0.00	251,629.36	6.83
	VA	0.00	0.00	47,883.12	1.30
	Aps	0.00	0.00	51,241.11	1.39
	VS	0.00	0.00	114,255.43	3.10
	S_VS1	0.00	0.00	175,666.02	4.77
	V9	29,761.57	0.81	0.00	0.00
	VE	0.00	0.00	43,945.42	1.19
	VEc	0.00	0.00	84,927.81	2.31
	V6	6,195.95	0.17	0.00	0.00
	V7	10,230.59	0.28	0.00	0.00
	VPP	0.00	0.00	1,142,671.34	31.02
		1,105,482.78 m²	30.01	2,665,541.25 m²	72.36
		3,683,486.39 m²	**100.00**	**3,683,486.39 m²**	**100.00**



P1
P1.1
P1.2
P2
P2.1
P2.2
Pp.3.1
Pp.3.2
Pp.3.3
Pp.3.4
Pp.3.5
Pp.3.6

LAC ACUMULARE FIRIZA
nr. CF 125067
S=1118368 mp
baraj FIRIZA
LAC BERDU
Firiza
nr. CF 115558
nr. CF 112549
nr. CF 113179
S=101353 mp
nr. CF 109486
nr. CF 110027
S=81921 mp
112550
nr.CF 109501
LEA 20 KV simplu circuit
LEA 20 KV dublu circuit
nr. CF 110029
S=32299 mp
CF 113125
S=34797 mp
nr. CF 110246
S=462478 mp
nr. CF 110245
S=357522 mp
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ - TRUP VF 2
nr. CF 110035
S=175067 mp
nr. CF 110036
S=17242 mp
nr. CF 110037
S=183785 mp
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ - TRUP VF 1
nr. CF 110244
S=220778 mp
nr. CF 110243
S=190702 mp
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ
nr. CF 110026
S=60977 mp
nr. CF 110030
S=223463 mp
nr. CF 106530
S=77047 mp
nr. CF 110031
S=35215 mp
nr. CF 110064
S=31367 mp
nr. CF 119057
nr. CF 110065
S=227525 mp
nr. CF 110066
S=156273 mp
nr. CF 119692
Usturoi
ROSCI0003
Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
S_ST1
Subzonă servicii turistice - hotel
P.O.T.: 35%
C.U.T.: 1,5
Regim de înălțime: D+P+3E+M
H.max: 20 m
S_ST2
VP
LV
VE
PT5 1000 KVA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	691990.139	394707.147
2	692053.271	394762.872
3	692056.669	394799.349
4	692067.252	394894.677
5	692060.405	395012.206
6	692069.599	395064.717
7	692117.601	395105.135
8	692150.204	395184.309
9	692152.566	395216.084
10	692151.438	395252.294
11	692148.693	395260.131
12	692143.589	395274.707
13	692119.968	395303.868
14	692112.483	395315.150
15	692104.521	395325.909
16	692089.496	395328.249
17	692051.294	395334.200
18	691993.547	395367.408
19	691970.729	395391.292
20	691930.658	395438.257
21	691916.892	395455.074
22	691900.842	395478.928
23	691872.090	395535.707
24	691834.191	395593.943
25	691822.347	395612.104
26	691818.981	395617.113
27	691819.982	395628.539
28	691821.605	395638.179
29	691822.889	395645.809
30	691831.448	395662.181
31	691825.132	395683.069
32	691813.867	395698.824
33	691809.588	395704.808
34	691813.435	395711.572
35	691827.859	395736.936
36	691865.128	395746.372
37	691897.057	395755.086
38	691922.729	395756.165
39	691959.096	395752.106
40	691966.120	395792.878
41	691955.139	395815.035
42	691991.146	395815.605
43	692021.577	395865.779
44	692047.958	395894.445
45	692076.761	395905.165
46	692100.500	395904.638
47	692142.019	395914.006
48	692147.780	395930.570
49	692267.042	396055.197
50	692292.617	396087.591
51	692280.768	396111.205
52	692283.141	396131.575
53	692272.363	396153.326
54	692253.783	396182.110
55	692250.916	396185.019
56	692228.039	396202.670
57	692199.438	396234.990
58	692162.034	396265.462
59	692154.625	396253.466
60	692149.479	396254.550
61	692142.772	396263.235
62	692053.904	396320.220
63	692016.721	396339.781
64	691983.416	396341.543
65	691947.819	396341.543
66	691925.087	396353.526
67	691906.231	396393.175
68	691876.978	396418.199
69	691830.809	396441.460
70	691780.057	396453.090
71	691662.974	396458.752
72	691662.060	396542.899
73	691645.554	396544.318
74	691608.275	396542.474
75	691579.638	396535.500
76	691527.172	396549.174
77	691405.227	396594.347
78	691295.510	396625.516
79	691199.147	396623.154
80	691153.010	396637.868
81	691115.916	396678.046
82	691098.441	396656.340
83	691086.997	396642.540
84	691070.684	396623.261
85	691067.242	396611.189
86	691058.497	396583.886
87	691051.498	396559.522
88	691044.804	396528.572
89	691031.604	396488.455
90	691027.125	396474.304
91	691024.385	396458.779
92	691023.169	396454.720
93	691017.613	396438.436
94	690995.113	396386.898
95	690866.654	396350.707
96	690764.781	396352.363
97	690561.035	396584.270
98	690522.747	396574.613
99	690481.393	396536.863
100	690475.992	396514.535
101	690429.264	396457.423
102	690398.972	396445.671
103	690385.822	396444.026
104	690384.252	396435.483
105	690361.967	396423.805
106	690353.585	396414.478
107	690327.180	396396.596
108	690291.341	396369.079
109	690275.943	396325.725
110	690273.919	396312.016
111	690263.443	396291.158
112	690273.802	396263.031
113	690294.695	396272.536
114	690322.519	396283.448
115	690366.391	396244.219
116	690402.850	396211.619
117	690397.720	396203.321
118	690396.659	396196.633
119	690392.962	396173.341
120	690391.541	396144.061
121	690386.931	396111.184
122	690381.842	396096.047
123	690403.783	396090.160
124	690427.980	396108.308
125	690432.818	396110.578
126	690450.610	396118.925
127	690473.414	396127.910
128	690495.236	396127.942
129	690516.361	396120.796
130	690542.611	396110.241
131	690561.363	396094.815
132	690581.739	396081.102
133	690598.201	396062.372
134	690620.588	396024.177
135	690621.567	395987.587
136	690624.004	395969.586
137	690629.612	395965.775
138	690651.474	395955.769
139	690670.732	395948.193
140	690691.743	395933.502
141	690724.447	395918.847
142	690740.074	395914.812
143	690769.450	395908.786
144	690796.235	395904.377
145	690833.439	395906.302
146	690853.957	395916.010
147	690894.290	395918.309
148	690934.757	395923.679
149	690960.272	395916.486
150	691012.271	395855.042
151	691056.420	395809.874
152	691090.319	395806.868
153	691139.027	395814.171
154	691181.858	395811.137
155	691201.069	395819.736
156	691214.685	395820.397
157	691251.037	395788.752
158	691141.955	395651.001
159	691099.574	395411.030
160	691102.812	395398.908
161	691103.542	395396.176
162	691122.852	395388.792
163	691165.172	395392.098
164	691197.348	395368.111
165	691231.726	395349.060
166	691258.437	395329.159
167	691275.258	395312.713
168	691309.502	395300.925
169	691349.021	395282.976
170	691363.559	395276.755
171	691376.933	395260.844
172	691397.994	395242.046
173	691409.859	395212.301
174	691410.137	395196.127
175	691411.763	395187.321
176	691410.418	395172.291
177	691422.396	395145.998
178	691412.841	395131.655
179	691401.113	395122.710
180	691389.533	395113.673
181	691365.336	395087.994
182	691367.331	395082.157
183	691349.177	395070.797
184	691344.211	395067.570
185	691293.096	395034.353
186	691303.783	395000.000
187	691295.731	394969.705
188	691288.091	394941.498
189	691281.127	394914.138
190	691275.319	394885.630
191	691275.036	394884.241
192	691270.129	394856.178
193	691269.345	394821.615
194	691268.738	394791.605
195	691249.571	394767.015
196	691239.469	394743.989
197	691232.598	394724.243
198	691217.250	394714.173
199	691207.247	394705.857
200	691201.128	394700.770
201	691188.141	394681.310
202	691180.399	394663.341
203	691178.446	394642.785
204	691175.446	394628.263
205	691184.414	394609.893
206	691190.189	394598.062
207	691197.178	394580.685
208	691206.898	394555.922
209	691212.363	394532.151
210	691213.210	394523.486
211	691211.579	394504.063
212	691191.942	394483.916
213	691186.782	394469.379
214	691186.469	394444.559
215	691185.232	394431.859
216	691175.053	394398.936
217	691163.912	394363.395
218	691146.376	394337.337
219	691135.791	394321.578
220	691114.015	394300.032
221	691083.673	394277.851
222	691061.115	394252.553
223	691043.766	394238.278
224	691037.813	394233.380
225	691026.877	394209.829
226	691016.692	394182.827
227	691012.801	394169.374
228	691001.206	394127.547
229	691001.114	394124.996
230	691000.084	394096.332
231	690994.918	394068.186
232	690984.491	394044.744
233	690977.800	394028.414
234	690965.810	394002.498
235	690966.902	393987.724
236	690979.202	393980.622
237	690997.176	393970.245
238	691011.782	393967.850
239	691030.685	393959.872
240	691061.198	393949.956
241	691078.069	393940.817
242	691091.607	393924.879
243	691106.462	393907.724
246	691119.203	393833.553
247	691109.089	393821.142
248	691101.803	393800.640
249	691094.802	393777.998
250	691091.020	393759.037
251	691090.321	393739.252
252	691090.206	393717.898
253	691095.421	393685.008
254	691102.012	393647.805
255	691112.361	393622.270
256	691116.574	393611.876
257	691135.687	393599.180
258	691136.683	393598.841
259	691182.835	393580.292
260	691280.479	393530.028
261	691296.412	393462.532
262	691337.666	393418.954
263	691357.421	393387.833
264	691387.276	393346.033
265	691401.817	393314.718
266	691392.485	393267.696
267	691399.995	393239.052
268	691399.903	393214.592
269	691392.351	393173.482
270	691409.828	393071.465
271	691428.257	393044.142
272	691451.189	393027.204
273	691463.964	393016.165
274	691496.146	392964.898
275	691516.021	392927.936
276	691461.719	392824.371
277	691433.621	392787.023
278	691429.063	392772.380
279	691424.507	392764.218
280	691355.905	392747.620
281	691350.709	392730.254
282	691350.339	392716.348
283	691394.213	392626.863
284	691394.718	392586.472
285	691403.568	392532.904
286	691417.214	392454.753
287	691462.914	392421.803
288	691476.496	392411.881
289	691481.665	392408.721
290	691521.990	392392.489
291	691534.237	392395.085
292	691548.983	392397.361
293	691584.664	392402.816
294	691616.453	392409.469
295	691633.135	392412.397
296	691669.599	392420.398
297	691702.595	392402.593
298	691743.468	392370.180
299	691760.068	392353.061
300	691774.950	392337.715
301	691794.505	392329.377
302	691809.252	392322.884
303	691811.214	392333.453
304	691828.162	392366.841
305	691834.866	392378.284
306	691855.896	392397.124
307	691878.768	392411.388
308	691907.113	392410.976
309	691947.063	392437.199
310	691973.336	392441.673
311	691990.089	392453.502
312	691998.876	392462.327
313	692003.921	392468.069
314	692011.316	392478.907
315	692021.194	392490.241
316	692029.885	392497.257
317	692031.355	392518.145
318	692036.205	392523.587
319	692038.997	392541.092
320	692045.756	392551.094
321	692045.756	392560.214
322	692072.456	392580.809
323	692082.106	392590.371
324	692088.603	392597.640
325	692097.032	392607.919
326	692110.109	392627.038
327	692116.771	392643.829
328	692101.385	392659.695
329	692100.046	392685.442
330	692102.821	392697.194
331	692099.954	392702.840
332	692101.063	392715.058
333	692097.920	392721.350
334	692095.516	392737.823
335	692086.648	392747.097
336	692077.573	392748.655
337	692068.932	392753.365
338	692063.824	392756.149
339	692059.060	392776.040
340	692063.126	392780.070
341	692063.350	392781.494
342	692064.097	392786.233
343	692063.341	392798.445
344	692061.169	392810.781
345	692065.965	392820.983
346	692070.042	392841.962
347	692067.189	392861.314
348	692056.413	392880.454
349	692042.230	392890.011
350	692053.974	392928.673
351	692048.920	392950.587
352	692044.345	392992.409
353	692039.384	393004.596
354	692042.886	393011.717
355	692066.722	393021.302
356	692071.548	393027.157
357	692077.964	393031.071
358	692089.897	393035.187
359	692097.159	393039.768
360	692121.149	393072.569
361	692127.870	393085.789
362	692127.771	393090.698
363	692125.816	393094.544
364	692160.210	393103.150
365	692171.567	393134.828
366	692169.014	393140.447
367	692178.074	393146.963
368	692184.328	393160.813
369	692198.449	393168.875
370	692202.736	393171.597
371	692213.824	393187.093
372	692222.726	393203.150
373	692223.643	393215.493
374	692217.258	393226.456
375	692219.371	393235.648
376	692234.550	393242.778
377	692257.332	393252.860
378	692265.498	393257.881
379	692272.175	393264.175
380	692271.191	393271.437
381	692272.445	393289.370
382	692298.320	393324.266
383	692310.039	393331.674
384	692322.824	393349.511
385	692329.936	393363.282
386	692325.445	393376.207
387	692324.512	393378.317
388	692324.082	393385.460
389	692334.478	393412.121
390	692345.373	393422.066
391	692370.750	393449.867
392	692370.660	393459.574
393	692363.653	393476.784
394	692349.560	393490.324
395	692347.478	393505.045
396	692316.136	393515.559
397	692302.216	393520.228
398	692277.024	393549.957
399	692266.352	393585.104
400	692241.456	393563.067
401	692209.000	393565.000
402	692199.096	393579.365
403	692191.175	393638.425
404	692209.695	393692.097
405	692214.144	393715.718
406	692217.272	393722.488
407	692246.204	393746.137
408	692268.457	393773.048
409	692282.308	393801.180
410	692282.650	393823.508
411	692266.241	393818.231
412	692090.172	393754.426
413	692054.064	393738.558
414	691948.272	393692.066
415	691876.158	393649.900
416	691820.210	393768.684
417	691809.905	393785.487
418	691802.753	393784.343
419	691778.759	393780.504
420	691757.054	393802.081
421	691779.958	393845.334
422	691798.820	393877.420
423	691807.734	393892.584
424	691804.934	393948.476
425	691814.903	393969.187
426	691820.168	394008.313
427	691820.798	394014.860
428	691822.034	394045.043
429	691823.088	394070.794
430	691823.849	394089.408
431	691795.541	394113.547
432	691786.565	394121.201
433	691770.963	394167.194
434	691761.978	394216.041
435	691764.759	394240.402
436	691774.032	394274.087
437	691780.349	394290.042
438	691787.491	394308.082
439	691792.019	394319.518
440	691800.129	394336.445
441	691818.824	394501.723
442	691833.882	394536.278
443	691845.033	394563.855
444	691866.562	394588.723
445	691877.475	394598.652
446	691888.244	394605.650
447	691944.386	394636.408

S = 3683457 mp

LEGENDA

LIMITE

- Limita propusă a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare
- Limita zonei studiate aferente prezentei documentații P.U.Z. Văratec - Firiza
- Limita sit NATURA 2000 ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

REGLEMENTĂRI

- Zonă de protecție LEA 20 kV, 24 m

CADRUL CONSTRUIT

- Limită cadastrală parcelă
- Limită cadastrală construcții
- Limită topografică
- Garduri
- Construcții existente cadastrate
- Construcții existente necadastrate

CADRUL NATURAL

- Ape permanente
- Ape sezoniere
- Izvoare
- Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
- 350 Curbe de nivel

REȚEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ EXISTENTĂ

- LEA Linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV existentă, dublu circuit
- LEA Linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV existentă, simplu circuit
- Linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV existentă, simplu circuit
- Linie electrică aeriană de joasă tensiune existentă
- Post de transformare aerian PTA 20/0,4 kV, existent
- Post de transformare în cabină de zidărie PCZ 20/0,4 kV, existent

REȚEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ PROPUSĂ

- LES 20KV pentru racord la rețeaua existentă de distribuție
- LES Rețea distribuție 20 KV propusă
- LES Linie electrică 20KV propusă
- Post transformare în cabină de zidărie propus
- Post transformare aerian propus

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

		Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
	■	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan	0%	0	0
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	■	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.6	P; P+M
	■	LV	Zonă de locuințe de vacanță	20%	0,4	D+P+M
	■	S_ST1	Subzonă servicii turistice - hotel	35%	1,5	D+P+3E+M
	■	S_ST2	Subzonă servicii turistice - pensiuni	35%	1,1	D+P+2E+M
	■	S_Mt	Subzonă mixtă	35%	1,1	D+P+2E+M
	■	S_ED	Subzona aferenta infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic	60%	1.2	(1-2S)+P+4+R
	■	T1	Subzona transporturilor rutiere	0%	0	0
	■	TR	Căi de comunicații rutiere	0%	0	0
	■	S_TR1	Subzona - transporturi rutiere - parcări	1%	0,1	cf. cerinte tehnice
	■	VP	Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică	1%	0,1	P
	■	VA	Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic	5%	0,05	P
	■	Aps	Zonă de parc de agrement și servicii aferente	10%	1,1	cf. cerinte tehnice
	■	VS	Complexuri sportive	10%	0,2	0
	■	S_VS1	Subzonă verde cu rol de complex sportiv-pistă bob	10%	0,2	0
	■	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor	1%	0,1	P
	■	VEc	Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi	1%	0,1	P
	■	VPP	Pădure-parc	0%	0	0

BILANT TERITORIAL GENERAL PROPUS

	Indice UTR	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN					
	TDF	0,00	0,00	1.017.945,14	27,64
	Extravilan	2.578.003,61	69,99	0,00	0,00
		2.578.003,61 m²	69,99 m²	1.017.945,14 m²	27,64 m²
Zonificare funcțională în INTRAVILAN					
	L1b	89.952,16	2,44	130.206,54	3,53
	LV	0,00	0,00	174.139,99	4,73
	B1	36.461,81	0,99	0,00	0,00
	B2	907.669,98	24,64	0,00	0,00
	S_ST1	0,00	0,00	63.362,68	1,72
	S_ST2	0,00	0,00	157.497,12	4,28
	S_Mt	0,00	0,00	9.765,43	0,27
	G1	18.698,14	0,51	0,00	0,00
	S_ED	0,00	0,00	16.139,73	0,44
	T1	6.512,59	0,18	11.725,64	0,32
	TR	0,00	0,00	160.356,09	4,35
	S_TR1	0,00	0,00	30.128,43	0,82
	VP	0,00	0,00	251.629,36	6,83
	VA	0,00	0,00	47.883,12	1,30
	Aps	0,00	0,00	51.241,11	1,39
	VS	0,00	0,00	114.255,43	3,10
	S_VS1	0,00	0,00	175.666,02	4,77
	V9	29.761,57	0,81	0,00	0,00
	VE	0,00	0,00	43.945,42	1,19
	VEc	0,00	0,00	84.927,81	2,31
	V6	6.195,95	0,17	0,00	0,00
	V7	10.230,59	0,28	0,00	0,00
	VPP	0,00	0,00	1.142.671,34	31,02
		1.105.482,78 m²	30,01 m²	2.665.541,25 m²	72,36 m²
		3.683.486,39 m²	**100,00 m²**	**3.683.486,39 m²**	**100,00 m²**

Bilanț comparativ al suprafețelor de intravilan și extravilan al UAT BAIA MARE studiat și propus

		SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT		**3683486.39**	**100.00**
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**1105482.78**	**30.01**
	însemnând:		
	teritoriu principal al intravilan UAT Baia Mare	1050176.5	28.51
	1 TRUP	55306.28	1.50
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN PROPUS		**2665541.25**	**72.36**
	însemnând:		
	TRUP VF1	139204.53	3.78
	TRUP VF2	656605.71	17.83
	TERENURI ADIACENTEI LINITEI DE INTRAVILAN EXISTENTE PROPUSE PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN	1869731.01	50.76
Suprafața TOTALĂ propusă pentru introducerea în intravilan		**1560058.47**	**42.35**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**2578003.61**	**69.99**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN PROPUS		**1017945.14**	**27.64**
Suprafața TOTALĂ propusă pentru SCOATEREA din intravilan		**23444.21**	**0.64**

LAC ACUMULARE FIRIZA
nr. CF 125067
S=1118368 mp
baraj FIRIZA
LAC BERDU
Firiza
nr. CF 115558
nr. CF 112549
nr. CF 113179
S=101353 mp
nr. CF 109486
nr. CF 110027
S=81921 mp
nr.CF 109501
112550
nr. CF 110246
S=462478 mp
nr. CF 110245
S=357522 mp
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ - TRUP VF 2
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ
nr. CF 110029
S=32299 mp
CF 113125
S=34797 mp
nr. CF 110026
S=60977 mp
nr. CF 110030
S=223463 mp
nr. CF 110035
S=178067 mp
nr. CF 110036
S=17242 mp
nr. CF 110037
S=183785 mp
nr. CF 110244
S=220778 mp
nr. CF 110243
S=190702 mp
nr. CF 106530
S=77047 mp
nr. CF 110031
S=35215 mp
nr. CF 110064
S=31361 mp
nr. CF 119057
nr. CF 110065
S=227525 mp
nr. CF 110066
S=156273 mp
nr. CF 119692
nr. CF 110025
Usturoi
L1b
ROSCI0003
Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	691990.139	394707.147
2	692053.271	394762.872
3	692056.669	394799.349
4	692067.252	394894.677
5	692060.405	395012.206
6	692069.599	395064.717
7	692117.601	395105.135
8	692150.204	395184.309
9	692152.566	395216.084
10	692151.438	395252.294
11	692148.693	395260.131
12	692143.589	395274.707
13	692119.968	395303.868
14	692112.483	395315.150
15	692104.521	395325.909
16	692089.496	395328.249
17	692051.294	395334.200
18	691993.547	395367.408
19	691970.729	395391.292
20	691930.658	395438.257
21	691916.892	395455.074
22	691900.842	395478.928
23	691872.090	395535.707
24	691834.191	395593.943
25	691822.347	395612.104
26	691818.981	395617.113
27	691819.982	395628.539
28	691821.605	395638.179
29	691822.889	395645.809
30	691831.448	395662.181
31	691825.132	395683.069
32	691813.867	395698.824
33	691809.588	395704.808
34	691813.435	395711.572
35	691827.859	395736.936
36	691865.128	395746.372
37	691897.057	395755.086
38	691922.729	395756.165
39	691959.096	395752.106
40	691966.120	395792.878
41	691955.139	395815.035
42	691991.146	395815.605
43	692021.577	395865.779
44	692047.958	395894.445
45	692076.761	395905.165
46	692100.500	395904.638
47	692142.019	395914.006
48	692147.780	395930.570
49	692267.042	396055.197
50	692292.617	396087.591
51	692280.768	396111.205
52	692283.141	396131.575
53	692272.363	396153.326
54	692253.783	396182.110
55	692250.916	396185.019
56	692228.039	396202.670
57	692199.438	396234.990
58	692162.034	396265.462
59	692154.625	396253.466
60	692149.479	396254.550
61	692142.772	396263.235
62	692053.904	396320.220
63	692016.721	396339.781
64	691983.416	396341.543
65	691947.819	396341.543
66	691925.087	396353.526
67	691906.231	396393.175
68	691876.978	396418.199
69	691830.809	396441.460
70	691780.057	396453.090
71	691662.974	396458.752
72	691662.060	396542.899
73	691645.554	396544.318
74	691608.275	396542.474
75	691579.638	396535.500
76	691527.172	396549.174
77	691405.227	396594.347
78	691295.510	396625.516
79	691199.147	396623.154
80	691153.010	396637.868
81	691115.916	396678.046
82	691098.441	396656.340
83	691086.997	396642.540
84	691070.684	396623.261
85	691067.242	396611.189
86	691058.497	396583.886
87	691051.498	396559.522
88	691044.804	396528.572
89	691031.604	396488.455
90	691027.125	396474.304
91	691024.385	396458.779
92	691023.169	396454.720
93	691017.613	396438.436
94	690995.113	396386.898
95	690866.654	396350.707
96	690764.781	396352.363
97	690561.035	396584.270
98	690522.747	396574.613
99	690481.393	396536.863
100	690475.992	396514.535
101	690429.264	396457.423
102	690398.972	396445.671
103	690385.822	396444.026
104	690384.252	396435.483
105	690361.967	396423.805
106	690353.585	396414.478
107	690327.180	396396.596
108	690291.341	396369.079
109	690275.943	396325.725
110	690273.919	396312.016
111	690263.443	396291.158
112	690273.802	396263.031
113	690294.695	396272.536
114	690322.519	396283.448
115	690366.391	396244.219
116	690402.850	396211.619
117	690397.720	396203.321
118	690396.659	396196.633
119	690392.962	396173.341
120	690391.541	396144.061
121	690386.931	396111.184
122	690381.842	396096.047
123	690403.783	396090.160
124	690427.980	396108.308
125	690432.818	396110.578
126	690450.610	396118.925
127	690473.414	396127.910
128	690495.236	396127.942
129	690516.361	396120.796
130	690542.611	396110.241
131	690561.363	396094.815
132	690581.739	396081.102
133	690598.201	396062.372
134	690620.588	396024.177
135	690621.567	395987.587
136	690624.004	395969.586
137	690629.612	395965.775
138	690651.474	395955.769
139	690670.732	395948.193
140	690691.743	395933.502
141	690724.447	395918.847
142	690740.074	395914.812
143	690769.450	395908.786
144	690796.235	395904.377
145	690833.439	395906.302
146	690853.957	395916.010
147	690894.290	395918.309
148	690934.757	395923.679
149	690960.272	395916.486
150	691012.271	395855.042
151	691056.420	395809.874
152	691090.319	395806.868
153	691139.027	395814.171
154	691181.858	395811.137
155	691201.069	395819.736
156	691214.685	395820.397
157	691251.037	395788.752
158	691141.955	395651.001
159	691099.574	395411.030
160	691102.812	395398.908
161	691103.542	395396.176
162	691122.852	395388.792
163	691165.172	395392.098
164	691197.348	395368.111
165	691231.726	395349.060
166	691258.437	395329.159
167	691275.258	395312.713
168	691309.502	395300.925
169	691349.021	395282.976
170	691363.559	395276.755
171	691376.933	395260.844
172	691397.994	395242.046
173	691409.859	395212.301
174	691410.137	395196.127
175	691411.763	395187.321
176	691410.418	395172.291
177	691422.396	395145.998
178	691412.841	395131.655
179	691401.113	395122.710
180	691389.533	395113.673
181	691365.336	395087.994
182	691367.331	395082.157
183	691349.177	395070.797
184	691344.211	395067.570
185	691293.096	395034.353
186	691303.783	395000.000
187	691295.731	394969.705
188	691288.091	394941.498
189	691281.127	394914.138
190	691275.319	394885.630
191	691275.036	394884.241
192	691270.129	394856.178
193	691269.345	394821.615
194	691268.738	394791.605
195	691249.571	394767.015
196	691239.469	394743.989
197	691232.598	394724.243
198	691217.250	394714.173
199	691207.247	394705.857
200	691201.128	394700.770
201	691188.141	394681.310
202	691180.399	394663.341
203	691178.446	394642.785
204	691175.446	394628.263
205	691184.414	394609.893
206	691190.189	394598.062
207	691197.178	394580.685
208	691206.898	394555.922
209	691212.363	394532.151
210	691213.210	394523.486
211	691211.579	394504.063
212	691191.942	394483.916
213	691186.782	394469.379
214	691186.469	394444.559
215	691185.232	394431.859
216	691175.053	394398.936
217	691163.912	394363.395
218	691146.376	394337.337
219	691135.791	394321.578
220	691114.015	394300.032
221	691083.673	394277.851
222	691061.115	394252.553
223	691043.766	394238.278
224	691037.813	394233.380
225	691026.877	394209.829
226	691016.692	394182.827
227	691012.801	394169.374
228	691001.206	394127.547
229	691001.114	394124.996
230	691000.084	394096.332
231	690994.918	394068.186
232	690984.491	394044.744
233	690977.800	394028.414
234	690965.810	394002.498
235	690966.902	393987.724
236	690979.202	393980.622
237	690997.176	393970.245
238	691011.782	393967.850
239	691030.685	393959.872
240	691061.198	393949.956
241	691078.069	393940.817
242	691091.607	393924.879
243	691106.462	393907.724
246	691119.203	393833.553
247	691109.089	393821.142
248	691101.803	393800.640
249	691094.802	393777.998
250	691091.020	393759.037
251	691090.321	393739.252
252	691090.206	393717.898
253	691095.421	393685.008
254	691102.012	393647.805
255	691112.361	393622.270
256	691116.574	393611.876
257	691135.687	393599.180
258	691136.683	393598.841
259	691182.835	393580.292
260	691280.479	393530.028
261	691296.412	393462.532
262	691337.666	393418.954
263	691357.421	393387.833
264	691387.276	393346.033
265	691401.817	393314.718
266	691392.485	393267.696
267	691399.995	393239.052
268	691399.903	393214.592
269	691392.351	393173.482
270	691409.828	393071.465
271	691428.257	393044.142
272	691451.189	393027.204
273	691463.964	393016.165
274	691496.146	392964.898
275	691516.021	392927.936
276	691461.719	392824.371
277	691433.621	392787.023
278	691429.063	392772.380
279	691424.507	392764.218
280	691355.905	392747.620
281	691350.709	392730.254
282	691350.339	392716.348
283	691394.213	392626.863
284	691394.718	392586.472
285	691403.568	392532.904
286	691417.214	392454.753
287	691462.914	392421.803
288	691476.496	392411.881
289	691481.665	392408.721
290	691521.990	392392.489
291	691534.237	392395.085
292	691548.983	392397.361
293	691584.664	392402.816
294	691616.453	392409.469
295	691633.135	392412.397
296	691669.599	392420.398
297	691702.595	392402.593
298	691743.468	392370.180
299	691760.068	392353.061
300	691774.950	392337.715
301	691794.505	392329.377
302	691809.252	392322.884
303	691811.214	392333.453
304	691828.162	392366.841
305	691834.866	392378.284
306	691855.896	392397.124
307	691878.768	392411.388
308	691907.113	392410.976
309	691947.063	392437.199
310	691973.336	392441.673
311	691990.089	392453.502
312	691998.876	392462.327
313	692003.921	392468.069
314	692011.316	392478.907
315	692021.194	392490.241
316	692029.885	392497.257
317	692031.355	392518.145
318	692036.205	392523.587
319	692038.997	392541.092
320	692045.756	392551.094
321	692045.756	392560.214
322	692072.456	392580.809
323	692082.106	392590.371
324	692088.603	392597.640
325	692097.032	392607.919
326	692110.109	392627.038
327	692116.771	392643.829
328	692101.385	392659.695
329	692100.046	392685.442
330	692102.821	392697.194
331	692099.954	392702.840
332	692101.063	392715.058
333	692097.920	392721.350
334	692095.516	392737.823
335	692086.648	392747.097
336	692077.573	392748.655
337	692068.932	392753.365
338	692063.824	392756.149
339	692059.060	392776.040
340	692063.126	392780.070
341	692063.350	392781.494
342	692064.097	392786.233
343	692063.341	392798.445
344	692061.169	392810.781
345	692065.965	392820.983
346	692070.042	392841.962
347	692067.189	392861.314
348	692056.413	392880.454
349	692042.230	392890.011
350	692053.974	392928.673
351	692048.920	392950.587
352	692044.345	392992.409
353	692039.384	393004.596
354	692042.886	393011.717
355	692066.722	393021.302
356	692071.548	393027.157
357	692077.964	393031.071
358	692089.897	393035.187
359	692097.159	393039.768
360	692121.149	393072.569
361	692127.870	393085.789
362	692127.771	393090.698
363	692125.816	393094.544
364	692160.210	393103.150
365	692171.567	393134.828
366	692169.014	393140.447
367	692178.074	393146.963
368	692184.328	393160.813
369	692198.449	393168.875
370	692202.736	393171.597
371	692213.824	393187.093
372	692222.726	393203.150
373	692223.643	393215.493
374	692217.258	393226.456
375	692219.371	393235.648
376	692234.550	393242.778
377	692257.332	393252.860
378	692265.498	393257.881
379	692272.175	393264.175
380	692271.191	393271.437
381	692272.445	393289.370
382	692298.320	393324.266
383	692310.039	393331.674
384	692322.824	393349.511
385	692329.936	393363.282
386	692325.445	393376.207
387	692324.512	393378.317
388	692324.082	393385.460
389	692334.478	393412.121
390	692345.373	393422.066
391	692370.750	393449.867
392	692370.660	393459.574
393	692363.653	393476.784
394	692349.560	393490.324
395	692347.478	393505.045
396	692316.136	393515.559
397	692302.216	393520.228
398	692277.024	393549.957
399	692266.352	393585.104
400	692241.456	393563.067
401	692209.000	393565.000
402	692199.096	393579.365
403	692191.175	393638.425
404	692209.695	393692.097
405	692214.144	393715.718
406	692217.272	393722.488
407	692246.204	393746.137
408	692268.457	393773.048
409	692282.308	393801.180
410	692282.650	393823.508
411	692266.241	393818.231
412	692090.172	393754.426
413	692054.064	393738.558
414	691948.272	393692.066
415	691876.158	393649.900
416	691820.210	393768.684
417	691809.905	393785.487
418	691802.753	393784.343
419	691778.759	393780.504
420	691757.054	393802.081
421	691779.958	393845.334
422	691798.820	393877.420
423	691807.734	393892.584
424	691804.934	393948.476
425	691814.903	393969.187
426	691820.168	394008.313
427	691820.798	394014.860
428	691822.034	394045.043
429	691823.088	394070.794
430	691823.849	394089.408
431	691795.541	394113.547
432	691786.565	394121.201
433	691770.963	394167.194
434	691761.978	394216.041
435	691764.759	394240.402
436	691774.032	394274.087
437	691780.349	394290.042
438	691787.491	394308.082
439	691792.019	394319.518
440	691800.129	394336.445
441	691818.824	394501.723
442	691833.882	394536.278
443	691845.033	394563.855
444	691866.562	394588.723
445	691877.475	394598.652
446	691888.244	394605.650
447	691944.386	394636.408

S = 3683457 mp

LEGENDA

LIMITE

- 🟧 Limita propusă a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare
- 🟥 Limita zonei studiate aferente prezentei documentații P.U.Z. Văratec - Firiza
- 🟩 Limita sit NATURA 2000 ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

REGLEMENTĂRI

- ▨ Zonă de protecție stație epurare, 50 m

CADRUL CONSTRUIT

- Limită cadastrală parcelă
- Limită cadastrală construcții
- Limită topografică
- Garduri
- ■ Construcții existente cadastrate
- ■ Construcții existente necadastrate

CADRUL NATURAL

- Ape permanente
- Ape sezoniere
- ○ Izvoare
- ▨ Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
- 350 Curbe de nivel

REȚEAUA DE CANALIZARE EXISTENTĂ

- Rețea majoră de canalizre existentă

REȚEAUA DE CANALIZARE PROPUSĂ

- Rețea majoră de canalizare a apei uzate menajere
- Rețea majoră de canalizare a apei pluviale
- S.P. Stație de pompare a apei uzate
- S.E. Stașie de epurare a apei uzate (îngropată de tip modular)
- S.U.G. Stație de separare uleiuri și grăsimi
- S.H. Separator de hidrocarburi și uleiuri

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

		Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
	■	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan	0%	0	0
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	■	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.6	P; P+M
	■	LV	Zonă de locuințe de vacanță	20%	0,4	D+P+M
	■	S_ST1	Subzonă servicii turistice - hotel	35%	1,5	D+P+3E+M
	■	S_ST2	Subzonă servicii turistice - pensiuni	35%	1,1	D+P+2E+M
	■	S_Mt	Subzonă mixtă	35%	1,1	D+P+2E+M
	■	S_ED	Subzona aferenta infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic	60%	1.2	(1-2S)+P+4+R
	■	T1	Subzona transporturilor rutiere	0%	0	0
	■	TR	Căi de comunicații rutiere	0%	0	0
	■	S_TR1	Subzona - transporturi rutiere - parcări	1%	0,1	cf. cerinte tehnice
	■	VP	Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică	1%	0,1	P
	■	VA	Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic	5%	0,05	P
	■	Aps	Zonă de parc de agrement și servicii aferente	10%	1,1	cf. cerinte tehnice
	■	VS	Complexuri sportive	10%	0,2	0
	■	S_VS1	Subzonă verde cu rol de complex sportiv-pistă bob	10%	0,2	0
	■	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor	1%	0,1	P
	■	VEc	Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi	1%	0,1	P
	■	VPP	Pădure-parc	0%	0	0

BILANT TERITORIAL GENERAL PROPUS

	Indice UTR	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN					
	TDF	0,00	0,00	1.017.945,14	27,64
	Extravilan	2.578.003,61	69,99	0,00	0,00
		2.578.003,61 m²	69,99 m²	1.017.945,14 m²	27,64 m²
Zonificare funcțională în INTRAVILAN					
	L1b	89.952,16	2,44	130.206,54	3,53
	LV	0,00	0,00	174.139,99	4,73
	B1	36.461,81	0,99	0,00	0,00
	B2	907.669,98	24,64	0,00	0,00
	S_ST1	0,00	0,00	63.362,68	1,72
	S_ST2	0,00	0,00	157.497,12	4,28
	S_Mt	0,00	0,00	9.765,43	0,27
	G1	18.698,14	0,51	0,00	0,00
	S_ED	0,00	0,00	16.139,73	0,44
	T1	6.512,59	0,18	11.725,64	0,32
	TR	0,00	0,00	160.356,09	4,35
	S_TR1	0,00	0,00	30.128,43	0,82
	VP	0,00	0,00	251.629,36	6,83
	VA	0,00	0,00	47.883,12	1,30
	Aps	0,00	0,00	51.241,11	1,39
	VS	0,00	0,00	114.255,43	3,10
	S_VS1	0,00	0,00	175.666,02	4,77
	V9	29.761,57	0,81	0,00	0,00
	VE	0,00	0,00	43.945,42	1,19
	VEc	0,00	0,00	84.927,81	2,31
	V6	6.195,95	0,17	0,00	0,00
	V7	10.230,59	0,28	0,00	0,00
	VPP	0,00	0,00	1.142.671,34	31,02
		1.105.482,78 m²	30,01 m²	2.665.541,25 m²	72,36 m²
		3.683.486,39 m²	**100,00 m²**	**3.683.486,39 m²**	**100,00 m²**

Bilanț comparativ al suprafețelor de intravilan și extravilan al UAT BAIA MARE studiat și propus

		SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT		**3683486.39**	**100.00**
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**1105482.78**	**30.01**
	însemnând:		
	teritoriu principal al intravilan UAT Baia Mare	1050176.5	28.51
	1 TRUP	55306.28	1.50
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN PROPUS		**2665541.25**	**72.36**
	însemnând:		
	TRUP VF1	139204.53	3.78
	TRUP VF2	656605.71	17.83
	TERENURI ADIACENTEI LINITEI DE INTRAVILAN EXISTENTE PROPUSE PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN	1869731.01	50.76
Suprafața TOTALĂ propusă pentru introducerea în intravilan		**1560058.47**	**42.35**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**2578003.61**	**69.99**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN PROPUS		**1017945.14**	**27.64**
Suprafața TOTALĂ propusă pentru SCOATEREA din intravilan		**23444.21**	**0.64**

LAC ACUMULARE FIRIZA
nr. CF 125067 S=1118368 mp
baraj FIRIZA
LAC BERDU
Firiza
nr. CF 113179 S=101353 mp
nr. CF 115558
nr. CF 112549
nr. CF 109486
nr.CF 109501
nr. CF 110246 S=462478 mp
nr. CF 110245 S=357522 mp
nr. CF 110027 S=81921 mp
nr. CF 110035 S=178067 mp
nr. CF 110036 S=17242 mp
nr. CF 110037 S=183785 mp
nr. CF 110244 S=220778 mp
nr. CF 110243 S=190702 mp
nr. CF 110026 S=60977 mp
nr. CF 110030 S=223463 mp
nr. CF 110029 S=32299 mp
nr. CF 113125 S=34797 mp
nr. CF 110064 S=31367 mp
nr. CF 119057
nr. CF 110065 S=227525 mp
nr. CF 110066 S=156273 mp
nr. CF 119692
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ - TRUP VF 2
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ - TRUP VF 1
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ
Usturoi
ROSCI0003 Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
L1b

LEGENDA

LIMITE

- Limita propusă a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare
- Limita zonei studiate aferente prezentei documentații P.U.Z. Văratec - Firiza
- Limita sit NATURA 2000 ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

CADRUL CONSTRUIT

- Limită cadastrală parcelă
- Limită cadastrală construcții
- Limită topografică
- Garduri
- Construcții existente cadastrate
- Construcții existente necadastrate

CADRUL NATURAL

- Ape permanente
- Ape sezoniere
- Izvoare
- Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
- 350 Curbe de nivel

REȚEAUA DE GAZE EXISTENTĂ

- GAS Rețea de GAZE existentă

REȚEAUA DE GAZE PROPUSĂ

- GAS Rețeaua de gaze repartiție
- GAS Rețeaua de gaze distribuție
- Stație reglare măsură predare(SRMP)
- Stație reglare măsură (SRM)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

		Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
	⬛	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan	0%	0	0
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	🟨	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.6	P; P+M
	🟨	LV	Zonă de locuințe de vacanță	20%	0,4	D+P+M
	🟧	S_ST1	Subzonă servicii turistice - hotel	35%	1,5	D+P+3E+M
	🟧	S_ST2	Subzonă servicii turistice - pensiuni	35%	1,1	D+P+2E+M
	🟥	S_Mt	Subzonă mixtă	35%	1,1	D+P+2E+M
	🟫	S_ED	Subzona aferenta infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic	60%	1.2	(1-2S)+P+4+R
	⬜	T1	Subzona transporturilor rutiere	0%	0	0
	⬜	TR	Căi de comunicații rutiere	0%	0	0
	⬜	S_TR1	Subzona - transporturi rutiere - parcări	1%	0,1	cf. cerinte tehnice
	🟩	VP	Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică	1%	0,1	P
	🟨	VA	Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic	5%	0,05	P
	🟩	Aps	Zonă de parc de agrement și servicii aferente	10%	1,1	cf. cerinte tehnice
	🟩	VS	Complexuri sportive	10%	0,2	0
	🟩	S_VS1	Subzonă verde cu rol de complex sportiv-pistă bob	10%	0,2	0
	🟩	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor	1%	0,1	P
	🟩	VEc	Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi	1%	0,1	P
	⬜	VPP	Pădure-parc	0%	0	0

BILANT TERITORIAL GENERAL PROPUS

	Indice UTR	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN					
	TDF	0,00	0,00	1.017.945,14	27,64
	Extravilan	2.578.003,61	69,99	0,00	0,00
		2.578.003,61 m²	69,99 m²	1.017.945,14 m²	27,64 m²
Zonificare funcțională în INTRAVILAN					
	L1b	89.952,16	2,44	130.206,54	3,53
	LV	0,00	0,00	174.139,99	4,73
	B1	36.461,81	0,99	0,00	0,00
	B2	907.669,98	24,64	0,00	0,00
	S_ST1	0,00	0,00	63.362,68	1,72
	S_ST2	0,00	0,00	157.497,12	4,28
	S_Mt	0,00	0,00	9.765,43	0,27
	G1	18.698,14	0,51	0,00	0,00
	S_ED	0,00	0,00	16.139,73	0,44
	T1	6.512,59	0,18	11.725,64	0,32
	TR	0,00	0,00	160.356,09	4,35
	S_TR1	0,00	0,00	30.128,43	0,82
	VP	0,00	0,00	251.629,36	6,83
	VA	0,00	0,00	47.883,12	1,30
	Aps	0,00	0,00	51.241,11	1,39
	VS	0,00	0,00	114.255,43	3,10
	S_VS1	0,00	0,00	175.666,02	4,77
	V9	29.761,57	0,81	0,00	0,00
	VE	0,00	0,00	43.945,42	1,19
	VEc	0,00	0,00	84.927,81	2,31
	V6	6.195,95	0,17	0,00	0,00
	V7	10.230,59	0,28	0,00	0,00
	VPP	0,00	0,00	1.142.671,34	31,02
		1.105.482,78 m²	30,01 m²	2.665.541,25 m²	72,36 m²
		3.683.486,39 m²	**100,00 m²**	**3.683.486,39 m²**	**100,00 m²**

Bilanț comparativ al suprafețelor de intravilan și extravilan al UAT BAIA MARE studiat și propus

		SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT		**3683486.39**	**100.00**
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**1105482.78**	**30.01**
	însemnând:		
	teritoriu principal al intravilan UAT Baia Mare	1050176.5	28.51
	1 TRUP	55306.28	1.50
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN PROPUS		**2665541.25**	**72.36**
	însemnând:		
	TRUP VF1	139204.53	3.78
	TRUP VF2	656605.71	17.83
	TERENURI ADIACENTEI LINITEI DE INTRAVILAN EXISTENTE PROPUSE PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN	1869731.01	50.76
Suprafața TOTALĂ propusă pentru introducerea în intravilan		**1560058.47**	**42.35**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**2578003.61**	**69.99**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN PROPUS		**1017945.14**	**27.64**
Suprafața TOTALĂ propusă pentru SCOATEREA din intravilan		**23444.21**	**0.64**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	691990.139	394707.147
2	692053.271	394762.872
3	692056.669	394799.349
4	692067.252	394894.677
5	692060.405	395012.206
6	692069.599	395064.717
7	692117.601	395105.135
8	692150.204	395184.309
9	692152.566	395216.084
10	692151.438	395252.294
11	692148.693	395260.131
12	692143.589	395274.707
13	692119.968	395303.868
14	692112.483	395315.150
15	692104.521	395325.909
16	692089.496	395328.249
17	692051.294	395334.200
18	691993.547	395367.408
19	691970.729	395391.292
20	691930.658	395438.257
21	691916.892	395455.074
22	691900.842	395478.928
23	691872.090	395535.707
24	691834.191	395593.943
25	691822.347	395612.104
26	691818.981	395617.113
27	691819.982	395628.539
28	691821.605	395638.179
29	691822.889	395645.809
30	691831.448	395662.181
31	691825.132	395683.069
32	691813.867	395698.824
33	691809.588	395704.808
34	691813.435	395711.572
35	691827.859	395736.936
36	691865.128	395746.372
37	691897.057	395755.086
38	691922.729	395756.165
39	691959.096	395752.106
40	691966.120	395792.878
41	691955.139	395815.035
42	691991.146	395815.605
43	692021.577	395865.779
44	692047.958	395894.445
45	692076.761	395905.165
46	692100.500	395904.638
47	692142.019	395914.006
48	692147.780	395930.570
49	692267.042	396055.197
50	692292.617	396087.591
51	692280.768	396111.205
52	692283.141	396131.575
53	692272.363	396153.326
54	692253.783	396182.110
55	692250.916	396185.019
56	692228.039	396202.670
57	692199.438	396234.990
58	692162.034	396265.462
59	692154.625	396253.466
60	692149.479	396254.550
61	692142.772	396263.235
62	692053.904	396320.220
63	692016.721	396339.781
64	691983.416	396341.543
65	691947.819	396341.543
66	691925.087	396353.526
67	691906.231	396393.175
68	691876.978	396418.199
69	691830.809	396441.460
70	691780.057	396453.090
71	691662.974	396458.752
72	691662.060	396542.899
73	691645.554	396544.318
74	691608.275	396542.474
75	691579.638	396535.500
76	691527.172	396549.174
77	691405.227	396594.347
78	691295.510	396625.516
79	691199.147	396623.154
80	691153.010	396637.868
81	691115.916	396678.046
82	691098.441	396656.340
83	691086.997	396642.540
84	691070.684	396623.261
85	691067.242	396611.189
86	691058.497	396583.886
87	691051.498	396559.522
88	691044.804	396528.572
89	691031.604	396488.455
90	691027.125	396474.304
91	691024.385	396458.779
92	691023.169	396454.720
93	691017.613	396438.436
94	690995.113	396386.898
95	690866.654	396350.707
96	690764.781	396352.363
97	690561.035	396584.270
98	690522.747	396574.613
99	690481.393	396536.863
100	690475.992	396514.535
101	690429.264	396457.423
102	690398.972	396445.671
103	690385.822	396444.026
104	690384.252	396435.483
105	690361.967	396423.805
106	690353.585	396414.478
107	690327.180	396396.596
108	690291.341	396369.079
109	690275.943	396325.725
110	690273.919	396312.016
111	690263.443	396291.158
112	690273.802	396263.031
113	690294.695	396272.536
114	690322.519	396283.448
115	690366.391	396244.219
116	690402.850	396211.619
117	690397.720	396203.321
118	690396.659	396196.633
119	690392.962	396173.341
120	690391.541	396144.061
121	690386.931	396111.184
122	690381.842	396096.047
123	690403.783	396090.160
124	690427.980	396108.308
125	690432.818	396110.578
126	690450.610	396118.925
127	690473.414	396127.910
128	690495.236	396127.942
129	690516.361	396120.796
130	690542.611	396110.241
131	690561.363	396094.815
132	690581.739	396081.102
133	690598.201	396062.372
134	690620.588	396024.177
135	690621.567	395987.587
136	690624.004	395969.586
137	690629.612	395965.775
138	690651.474	395955.769
139	690670.732	395948.193
140	690691.743	395933.502
141	690724.447	395918.847
142	690740.074	395914.812
143	690769.450	395908.786
144	690796.235	395904.377
145	690833.439	395906.302
146	690853.957	395916.010
147	690894.290	395918.309
148	690934.757	395923.679
149	690960.272	395916.486
150	691012.271	395855.042
151	691056.420	395809.874
152	691090.319	395806.868
153	691139.027	395814.171
154	691181.858	395811.137
155	691201.069	395819.736
156	691214.685	395820.397
157	691251.037	395788.752
158	691141.955	395651.001
159	691099.574	395411.030
160	691102.812	395398.908
161	691103.542	395396.176
162	691122.852	395388.792
163	691165.172	395392.098
164	691197.348	395368.111
165	691231.726	395349.060
166	691258.437	395329.159
167	691275.258	395312.713
168	691309.502	395300.925
169	691349.021	395282.976
170	691363.559	395276.755
171	691376.933	395260.844
172	691397.994	395242.046
173	691409.859	395212.301
174	691410.137	395196.127
175	691411.763	395187.321
176	691410.418	395172.291
177	691422.396	395145.998
178	691412.841	395131.655
179	691401.113	395122.710
180	691389.533	395113.673
181	691365.336	395087.994
182	691367.331	395082.157
183	691349.177	395070.797
184	691344.211	395067.570
185	691293.096	395034.353
186	691303.783	395000.000
187	691295.731	394969.705
188	691288.091	394941.498
189	691281.127	394914.138
190	691275.319	394885.630
191	691275.036	394884.241
192	691270.129	394856.178
193	691269.345	394821.615
194	691268.738	394791.605
195	691249.571	394767.015
196	691239.469	394743.989
197	691232.598	394724.243
198	691217.250	394714.173
199	691207.247	394705.857
200	691201.128	394700.770
201	691188.141	394681.310
202	691180.399	394663.341
203	691178.446	394642.785
204	691175.446	394628.263
205	691184.414	394609.893
206	691190.189	394598.062
207	691197.178	394580.685
208	691206.898	394555.922
209	691212.363	394532.151
210	691213.210	394523.486
211	691211.579	394504.063
212	691191.942	394483.916
213	691186.782	394469.379
214	691186.469	394444.559
215	691185.232	394431.859
216	691175.053	394398.936
217	691163.912	394363.395
218	691146.376	394337.337
219	691135.791	394321.578
220	691114.015	394300.032
221	691083.673	394277.851
222	691061.115	394252.553
223	691043.766	394238.278
224	691037.813	394233.380
225	691026.877	394209.829
226	691016.692	394182.827
227	691012.801	394169.374
228	691001.206	394127.547
229	691001.114	394124.996
230	691000.084	394096.332
231	690994.918	394068.186
232	690984.491	394044.744
233	690977.800	394028.414
234	690965.810	394002.498
235	690966.902	393987.724
236	690979.202	393980.622
237	690997.176	393970.245
238	691011.782	393967.850
239	691030.685	393959.872
240	691061.198	393949.956
241	691078.069	393940.817
242	691091.607	393924.879
243	691106.462	393907.724
246	691119.203	393833.553
247	691109.089	393821.142
248	691101.803	393800.640
249	691094.802	393777.998
250	691091.020	393759.037
251	691090.321	393739.252
252	691090.206	393717.898
253	691095.421	393685.008
254	691102.012	393647.805
255	691112.361	393622.270
256	691116.574	393611.876
257	691135.687	393599.180
258	691136.683	393598.841
259	691182.835	393580.292
260	691280.479	393530.028
261	691296.412	393462.532
262	691337.666	393418.954
263	691357.421	393387.833
264	691387.276	393346.033
265	691401.817	393314.718
266	691392.485	393267.696
267	691399.995	393239.052
268	691399.903	393214.592
269	691392.351	393173.482
270	691409.828	393071.465
271	691428.257	393044.142
272	691451.189	393027.204
273	691463.964	393016.165
274	691496.146	392964.898
275	691516.021	392927.936
276	691461.719	392824.371
277	691433.621	392787.023
278	691429.063	392772.380
279	691424.507	392764.218
280	691355.905	392747.620
281	691350.709	392730.254
282	691350.339	392716.348
283	691394.213	392626.863
284	691394.718	392586.472
285	691403.568	392532.904
286	691417.214	392454.753
287	691462.914	392421.803
288	691476.496	392411.881
289	691481.665	392408.721
290	691521.990	392392.489
291	691534.237	392395.085
292	691548.983	392397.361
293	691584.664	392402.816
294	691616.453	392409.469
295	691633.135	392412.397
296	691669.599	392420.398
297	691702.595	392402.593
298	691743.468	392370.180
299	691760.068	392353.061
300	691774.950	392337.715
301	691794.505	392329.377
302	691809.252	392322.884
303	691811.214	392333.453
304	691828.162	392366.841
305	691834.866	392378.284
306	691855.896	392397.124
307	691878.768	392411.388
308	691907.113	392410.976
309	691947.063	392437.199
310	691973.336	392441.673
311	691990.089	392453.502
312	691998.876	392462.327
313	692003.921	392468.069
314	692011.316	392478.907
315	692021.194	392490.241
316	692029.885	392497.257
317	692031.355	392518.145
318	692036.205	392523.587
319	692038.997	392541.092
320	692045.756	392551.094
321	692045.756	392560.214
322	692072.456	392580.809
323	692082.106	392590.371
324	692088.603	392597.640
325	692097.032	392607.919
326	692110.109	392627.038
327	692116.771	392643.829
328	692101.385	392659.695
329	692100.046	392685.442
330	692102.821	392697.194
331	692099.954	392702.840
332	692101.063	392715.058
333	692097.920	392721.350
334	692095.516	392737.823
335	692086.648	392747.097
336	692077.573	392748.655
337	692068.932	392753.365
338	692063.824	392756.149
339	692059.060	392776.040
340	692063.126	392780.070
341	692063.350	392781.494
342	692064.097	392786.233
343	692063.341	392798.445
344	692061.169	392810.781
345	692065.965	392820.983
346	692070.042	392841.962
347	692067.189	392861.314
348	692056.413	392880.454
349	692042.230	392890.011
350	692053.974	392928.673
351	692048.920	392950.587
352	692044.345	392992.409
353	692039.384	393004.596
354	692042.886	393011.717
355	692066.722	393021.302
356	692071.548	393027.157
357	692077.964	393031.071
358	692089.897	393035.187
359	692097.159	393039.768
360	692121.149	393072.569
361	692127.870	393085.789
362	692127.771	393090.698
363	692125.816	393094.544
364	692160.210	393103.150
365	692171.567	393134.828
366	692169.014	393140.447
367	692178.074	393146.963
368	692184.328	393160.813
369	692198.449	393168.875
370	692202.736	393171.597
371	692213.824	393187.093
372	692222.726	393203.150
373	692223.643	393215.493
374	692217.258	393226.456
375	692219.371	393235.648
376	692234.550	393242.778
377	692257.332	393252.860
378	692265.498	393257.881
379	692272.175	393264.175
380	692271.191	393271.437
381	692272.445	393289.370
382	692298.320	393324.266
383	692310.039	393331.674
384	692322.824	393349.511
385	692329.936	393363.282
386	692325.445	393376.207
387	692324.512	393378.317
388	692324.082	393385.460
389	692334.478	393412.121
390	692345.373	393422.066
391	692370.750	393449.867
392	692370.660	393459.574
393	692363.653	393476.784
394	692349.560	393490.324
395	692347.478	393505.045
396	692316.136	393515.559
397	692302.216	393520.228
398	692277.024	393549.957
399	692266.352	393585.104
400	692241.456	393563.067
401	692209.000	393565.000
402	692199.096	393579.365
403	692191.175	393638.425
404	692209.695	393692.097
405	692214.144	393715.718
406	692217.272	393722.488
407	692246.204	393746.137
408	692268.457	393773.048
409	692282.308	393801.180
410	692282.650	393823.508
411	692266.241	393818.231
412	692090.172	393754.426
413	692054.064	393738.558
414	691948.272	393692.066
415	691876.158	393649.900
416	691820.210	393768.684
417	691809.905	393785.487
418	691802.753	393784.343
419	691778.759	393780.504
420	691757.054	393802.081
421	691779.958	393845.334
422	691798.820	393877.420
423	691807.734	393892.584
424	691804.934	393948.476
425	691814.903	393969.187
426	691820.168	394008.313
427	691820.798	394014.860
428	691822.034	394045.043
429	691823.088	394070.794
430	691823.849	394089.408
431	691795.541	394113.547
432	691786.565	394121.201
433	691770.963	394167.194
434	691761.978	394216.041
435	691764.759	394240.402
436	691774.032	394274.087
437	691780.349	394290.042
438	691787.491	394308.082
439	691792.019	394319.518
440	691800.129	394336.445
441	691818.824	394501.723
442	691833.882	394536.278
443	691845.033	394563.855
444	691866.562	394588.723
445	691877.475	394598.652
446	691888.244	394605.650
447	691944.386	394636.408

S = 3683457 mp

Mircea Florin I. PURDEA arhitect

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8186
Marius TĂRĂU
Arhitect cu drept de semnătură

nr. CF 110246
S=462478 mp
nr. CF 110245
S=357522 mp
nr. CF 110036
S=17242 mp
nr. CF 110037
S=183785 mp
nr. CF 110244
S=220778 mp
nr. CF 110243
S=190702 mp
nr. CF 110027
S=81921 mp
nr. CF 109486
nr. CF 109501
nr. CF 125067
S=1118368 mp
CF 113125
S=34797 mp
nr. CF 110029
S=32299 mp
nr. CF 110030
S=223463 mp
nr. CF 106558
S=77047 mp
nr. CF 110031
S=35215 mp
nr. CF 110064
nr. CF 119057
nr. CF 110065
S=227525 mp
nr. CF 110066
S=156273 mp
nr. CF 113179
S=101353 mp
nr. CF 112549
nr. CF 115558
nr. topo 1395/1
Pasune Dumbrăvița
S1=27.3842 ha
nr. topo 1390/12
nr. topo 1420/13
nr. topo 1420/4
nr. topo 1425/4
LIMITA INTRAVILAN PROPUSĂ
214.33
e Arboretul de castan

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

	Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN					
▨	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan	0%	0	0
Zonificare funcțională în INTRAVILAN					
▨	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.6	P; P+M
▨	LV	Zonă de locuințe de vacanță	20%	0,4	D+P+M
▨	S_ST1	Subzonă servicii turistice - hotel	35%	1,5	D+P+3E+M
▨	S_ST2	Subzonă servicii turistice - pensiuni	35%	1,1	D+P+2E+M
▨	S_Mt	Subzonă mixtă	35%	1,1	D+P+2E+M
▨	S_ED	Subzona aferenta infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic	60%	1.2	(1-2S)+P+4+R
▨	T1	Subzona transporturilor rutiere	0%	0	0
▨	TR	Căi de comunicații rutiere	0%	0	0
▨	S_TR1	Subzona - transporturi rutiere - parcări	1%	0,1	cf. cerinte tehnice
▨	VP	Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică	1%	0,1	P
▨	VA	Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic	5%	0,05	P
▨	Aps	Zonă de parc de agrement și servicii aferente	10%	1,1	cf. cerinte tehnice
▨	VS	Complexuri sportive	10%	0,2	0
▨	S_VS1	Subzonă verde cu rol de complex sportiv-pistă bob	10%	0,2	0
▨	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor	1%	0,1	P
▨	VEc	Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi	1%	0,1	P
▨	VPP	Pădure-parc	0%	0	0

BILANT TERITORIAL GENERAL PROPUS

	Indice UTR	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN					
	TDF	0,00	0,00	1.017.945,14	27,64
	Extravilan	2.578.003,61	69,99	0,00	0,00
		2.578.003,61 m²	69,99	1.017.945,14 m²	27,64
Zonificare funcțională în INTRAVILAN					
	L1b	89.952,16	2,44	130.206,54	3,53
	LV	0,00	0,00	174.139,99	4,73
	B1	36.461,81	0,99	0,00	0,00
	B2	907.669,98	24,64	0,00	0,00
	S_ST1	0,00	0,00	63.362,68	1,72
	S_ST2	0,00	0,00	157.497,12	4,28
	S_Mt	0,00	0,00	9.765,43	0,27
	G1	18.698,14	0,51	0,00	0,00
	S_ED	0,00	0,00	16.139,73	0,44
	T1	6.512,59	0,18	11.725,64	0,32
	TR	0,00	0,00	160.356,09	4,35
	S_TR1	0,00	0,00	30.128,43	0,82
	VP	0,00	0,00	251.629,36	6,83
	VA	0,00	0,00	47.883,12	1,30
	Aps	0,00	0,00	51.241,11	1,39
	VS	0,00	0,00	114.255,43	3,10
	S_VS1	0,00	0,00	175.666,02	4,77
	V9	29.761,57	0,81	0,00	0,00
	VE	0,00	0,00	43.945,42	1,19
	VEc	0,00	0,00	84.927,81	2,31
	V6	6.195,95	0,17	0,00	0,00
	V7	10.230,59	0,28	0,00	0,00
	VPP	0,00	0,00	1.142.671,34	31,02
		1.105.482,78 m²	30,01	2.665.541,25 m²	72,36
		3.683.486,39 m²	**100,00**	**3.683.486,39 m²**	**100,00**

1.BILANȚ PROPRIETATEA TERENURILOR EXISTENTE

PROPRIETATEA TERENURILOR	SUPRAFAȚĂ
terenuri proprietate publică de interes național	30.527,81
terenuri proprietate publică a mun. Baia Mare	2.610.986,98
terenuri propiretate pivată a mun. Baia Mare	13.256,58
terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	62.077,55
Terenuri necadastrate digital	966.637,47
	3.683.486,39 m²

2.BILANȚ CIRCULAȚIA TERENURILOR

CIRCULAȚIA TERENURILOR	SUPRAFAȚĂ
Terenuri care nu participă la circulația terenurilor	1.179.746,17
Terenuri aflate în domenii private destinate DOMENIULUI PUBLIC	13.520,29
Terenuri aflate în domeniul privat destinate RELOCĂRII	8.113,45
Terenuri aflate in domeniul public a mun. BM destinate CONCESIONĂRII	744.124,09
Terenuri aflate în domeniul public care RĂMÂN în DOMENIUL PUBLIC	1.737.982,39
	3.683.486,39 m²

Bilanț comparativ al suprafețelor de intravilan și extravilan al UAT BAIA MARE studiat și propus

		SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT		**3683486.39**	**100.00**
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**1105482.78**	**30.01**
	însemnând:		
	teritoriu principal al intravilan UAT Baia Mare	1050176.5	28.51
	1 TRUP	55306.28	1.50
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN PROPUS		**2665541.25**	**72.36**
	însemnând:		
	TRUP VF1	139204.53	3.78
	TRUP VF2	656605.71	17.83
	TERENURI ADIACENTEI LINITEI DE INTRAVILAN EXISTENTE PROPUSE PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN	1869731.01	50.76
Suprafața TOTALĂ propusă pentru introducerea în intravilan		**1560058.47**	**42.35**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN EXISTENT STUDIAT		**2578003.61**	**69.99**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN PROPUS		**1017945.14**	**27.64**
Suprafața TOTALĂ propusă pentru SCOATEREA din intravilan		**23444.21**	**0.64**

DOMENII	CATERGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚĂ	LUNGIME
LAC DE ACUMULARE				(mp)	(m)
Lac de acumulare Firiza	x			1118367.97 m²	-
Lac de acumulare Berdu	x			100758.66 m²	-
CAI DE COMUNICAȚII					
DJ 183 - str. Imașului		x		18238,23 m²	1814,19 m
Străzi noi propuse			x	160356.09 m²	17673,32 m
Parcări noi propuse			x	30128,43m²	-
Terenuri destinate consolidarii căilor de comunicație rutieră			x	4928,92 m²	-
ECHIPAREA EDILITARA					
Infrastructură alimentare cu energie elctrică			x	5306,24 m²	-
Rețeaua de canalizare			x	3525,83 m²	-
Infrastructură alimenatre cu gaze			x	2990,88 m²	-
Infrastructură alimentare cu apă			x	3770,86 m²	-
ZONA SPORTIVA					
Terenuri nercesare construcților de sport			x	289921,45 m²	-

LEGENDA

LIMITE

- Limita propusă a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare
- Limita zonei studiate aferente prezentei documentații P.U.Z. Văratec - Firiza
- Limita sit NATURA 2000 ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

CADRUL CONSTRUIT

- Limită cadastrală parcelă
- Limită cadastrală construcții
- Limită topografică
- Garduri
- Construcții existente cadastrate
- Construcții existente necadastrate

CADRUL NATURAL

- Ape permanente
- Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
- 350 Curbe de nivel

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATE PUBLICĂ

- Terenuri în domeniul public, de interes național
- Terenuri în domeniul public al municipiului Baia Mare

PROPRIETATE PRIVATĂ

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate privată a municipiului Baia Mare
- Necadastrat în sistem digital

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- ▨ Terenuri aflate în domeniul public al municipiului Baia Mare destinate concesionării
- ☒ Terenuri aflate în domenii private destinate domeniului public
- ▨ Terenuri aflate în domeniul privat destinate relocării
- ☐ Terenuri aflate în domenii publice care rămân în domeniul public

CF-URI STUDIATE AFLATE COMPLET ÎN INTERIORUL ZONEI REGLEMENTATE

Nr. Crt.	CF	Proprietar	UAT	Intravilan	Categorii de folosință	Supr. cat. de folosință (mp)	Suprafață totală (mp)
1	**110246**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	462478
2	**110245**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	357522
3	**110035**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	178067
4	**110036**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	17242
5	**110037**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	183785
6	**110149**	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	1393
7	**110038**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	10906
8	**110150**	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	6538
9	**110243**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU NU	arabil pășune	66270 124432	190702
10	**110244**	Ocolul Silvic Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	220778
11	**106558**	Lesan Maftei (Mun. Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	77047
12	**110151**	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	5326
13	**110030**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	223463
14	**110026**	Municipul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	60977
15	**110064**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	31367
16	**110066**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	156273
17	**110067**	Ocolul Silvic Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	6206
18	**110065**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	227525
19	**113388**	Primaria Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pădure	-	11000
20	**130404**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	fâneață	-	2998
21	**129550**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	237 2120	2357
22	**129523**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	arabil	-	373
23	**108066**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	1090 350	1440
24	**128698**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții fâneață	337 778	1115
25	**117528**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA DA DA DA	curți construcții fâneață fâneață neproductiv altele	669 1245 1461 161 0	3536
26	**122347**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	320 280	600
27	**120407**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	fâneață	-	41494
28	**109709**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții livada	744 862	1606
29	**114421**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA DA DA DA	curți construcții arabil fâneață neproductiv fâneață	416 212 366 51 369	1414
30	**115709**	PROPRIETATE PRIVATĂ PJ	BAIA MARE	DA DA	cuti constructii fâneață	1000 1503	2503
31	**116042**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	754
32	**126423**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	129 451	580
33	**119580**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	566 115	681
34	**130466**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	216 538	754
35	**121725**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	370
36	**107266**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	600
37	**124717**	STATUL ROMAN (loc. Baia Mare)Imobil aflat sub	BAIA MARE	DA DA	curți construcții fâneață	700 2157	2857
38	**113267**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	neproductiv curtii constructii	651 108	759
39	**122880**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	100 109	209
40	**102122**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	330 279	609
41	**107542**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	1873
42	**123439**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	300 2333	2633
43	**112969**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
44	**113504**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
45	**112970**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
46	**102144**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	drum	-	419
47	**120672**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	500
48	**120673**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1043
49	**122288**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	607
50 51	**107561**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții fâneață	600 1761	2361
52	**127210**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	fâneață	-	568
53	**101472**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA DA	curți construcții arabil arabil	1154 140 98	1392
54	**130922**	Niculcea Florin	BAIA MARE	DA	arabil	-	808
55	**130923**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții arabil	400 426	826
56	**105590**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții fâneață	600 599	1199
57	**119166**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții fâneață	398 233	631
58	**119167**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții fâneață	368 263	631
59	**115057**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	cuti constructii	-	1022
60	**129505**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții fânețe	202 680	882
61	**116226**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA DA	curți construcții fâneață	625 820	1445
62	**109156**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA NU	curți construcții fâneață	662 783	1445
63	**126464**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	115
64	**120816**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	1982
65	**113125**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pădure	-	34797
66	**119186**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	DA DA DA NU	pădure fâneață curți construcții pădure	4520 1080 2319 391	8309
67	**106475**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	drum	-	2970
68	**110031**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	35215
69	**116535**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pădure	-	16899
70	**104374**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	8900
71	**104422**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	5200
72	**104392**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	8000
73	**108585**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	1400
74	**125686**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	9920
75	**125667**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	4476
76	**125730**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	2200
77	**115558**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	9800
SUPRAFETE NECADASTRATE							**911512**
TOTAL							**3582813**

CF-URI STUDIATE AFLATE PARȚIAL ÎN INTERIORUL ZONEI REGLEMENTATE

Nr. Crt.	CF	Proprietar	UAT	Intravilan	Categorii de folosință	Supr. cat. de folosință (mp)	Suprafață totală (mp)
1	113179	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	padure	NU	0	101353
2	110027	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	pasune	NU	0	81921
TOTAL SUPRAFATA INCLUSA ÎN ZONA STUDIATĂ (CF 113179 = 9058 mp + CF110027 = 28937)							**37995**

LAC ACUMULARE FIRIZA
baraj FIRIZA
LAC BERDU
Firiza
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ - TRUP VF 2
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ - TRUP VF 1
LIMITĂ INTRAVILAN PROPUSĂ
nr. CF 115558
nr. CF 112549
nr. CF 113179 S=101353 mp
nr. CF 110027 S=81921 mp
nr. CF 109486
nr.CF 109501
nr. CF 110246 S=462478 mp
nr. CF 110245 S=357522 mp
nr. CF 110035 S=178067 mp
nr. CF 110036 S=17242 mp
nr. CF 110037 S=183785 mp
nr. CF 110244 S=220778 mp
nr. CF 110243 S=190702 mp
nr. CF 106558 S=77047 mp
nr. CF 110026 S=60977 mp
nr. CF 110030 S=223463 mp
nr. CF 110028 S=32259 mp
CF 113125 S=34797 mp
nr. CF 110064 S=31367 mp
nr. CF 119057
nr. CF 110065 S=227525 mp
nr. CF 110066 S=156273 mp
Arboretul de castan

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

		Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
	■	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan	0%	0	0
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	■	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.6	P; P+M
	■	LV	Zonă de locuințe de vacanță	20%	0,4	D+P+M
	■	S_ST1	Subzonă servicii turistice - hotel	35%	1,5	D+P+3E+M
	■	S_ST2	Subzonă servicii turistice - pensiuni	35%	1,1	D+P+2E+M
	■	S_Mt	Subzonă mixtă	35%	1,1	D+P+2E+M
	■	S_ED	Subzona aferenta infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic	60%	1.2	(1-2S)+P+4+R
	■	T1	Subzona transporturilor rutiere	0%	0	0
	■	TR	Căi de comunicații rutiere	0%	0	0
	■	S_TR1	Subzona - transporturi rutiere - parcări	1%	0,1	cf. cerințe tehnice
	■	VP	Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică	1%	0,1	P
	■	VA	Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic	5%	0,05	P
	■	Aps	Zonă de parc de agrement și servicii aferente	10%	1,1	cf. cerințe tehnice
	■	VS	Complexuri sportive	10%	0,2	0
	■	S_VS1	Subzonă verde cu rol de complex sportiv-pistă bob	10%	0,2	0
	■	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor	1%	0,1	P
	■	VEc	Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi	1%	0,1	P
	■	VPP	Pădure-parc	0%	0	0

BILANT TERITORIAL GENERAL PROPUS

	Indice UTR	Suprafață existentă (mp)	Suprafață existentă (%)	Suprafață propusă (mp)	Suprafață propusă (%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN					
	TDF	0,00	0,00	1.017.945,14	27,64
	Extravilan	2.578.003,61	69,99	0,00	0,00
		2.578.003,61 m²	69,99	1.017.945,14 m²	27,64
Zonificare funcțională în INTRAVILAN					
	L1b	89.952,16	2,44	130.206,54	3,53
	LV	0,00	0,00	174.139,99	4,73
	B1	36.461,81	0,99	0,00	0,00
	B2	907.669,98	24,64	0,00	0,00
	S_ST1	0,00	0,00	63.362,68	1,72
	S_ST2	0,00	0,00	157.497,12	4,28
	S_Mt	0,00	0,00	9.765,43	0,27
	G1	18.698,14	0,51	0,00	0,00
	S_ED	0,00	0,00	16.139,73	0,44
	T1	6.512,59	0,18	11.725,64	0,32
	TR	0,00	0,00	160.356,09	4,35
	S_TR1	0,00	0,00	30.128,43	0,82
	VP	0,00	0,00	251.629,36	6,83
	VA	0,00	0,00	47.883,12	1,30
	Aps	0,00	0,00	51.241,11	1,39
	VS	0,00	0,00	114.255,43	3,10
	S_VS1	0,00	0,00	175.666,02	4,77
	V9	29.761,57	0,81	0,00	0,00
	VE	0,00	0,00	43.945,42	1,19
	VEc	0,00	0,00	84.927,81	2,31
	V6	6.195,95	0,17	0,00	0,00
	V7	10.230,59	0,28	0,00	0,00
	VPP	0,00	0,00	1.142.671,34	31,02
		1.105.482,78 m²	30,01	2.665.541,25 m²	72,36
		3.683.486,39 m²	**100,00**	**3.683.486,39 m²**	**100,00**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	691990.139	394707.147
2	692053.271	394762.872
3	692056.669	394799.349
4	692067.252	394894.677
5	692060.405	395012.206
6	692069.599	395064.717
7	692117.601	395105.135
8	692150.204	395184.309
9	692152.566	395216.084
10	692151.438	395252.294
11	692148.693	395260.131
12	692143.589	395274.707
13	692119.968	395303.868
14	692112.483	395315.150
15	692104.521	395325.909
16	692089.496	395328.249
17	692051.294	395334.200
18	691993.547	395367.408
19	691970.729	395391.292
20	691930.658	395438.257
21	691916.892	395455.074
22	691900.842	395478.928
23	691872.090	395535.707
24	691834.191	395593.943
25	691822.347	395612.104
26	691818.981	395617.113
27	691819.982	395628.539
28	691821.605	395638.179
29	691822.889	395645.809
30	691831.448	395662.181
31	691825.132	395683.069
32	691813.867	395698.824
33	691809.588	395704.808
34	691813.435	395711.572
35	691827.859	395736.936
36	691865.128	395746.372
37	691897.057	395755.086
38	691922.729	395756.165
39	691959.096	395752.106
40	691966.120	395792.878
41	691955.139	395815.035
42	691991.146	395815.605
43	692021.577	395865.779
44	692047.958	395894.445
45	692076.761	395905.165
46	692100.500	395904.638
47	692142.019	395914.006
48	692147.780	395930.570
49	692267.042	396055.197
50	692292.617	396087.591
51	692280.768	396111.205
52	692283.141	396131.575
53	692272.363	396153.326
54	692253.783	396182.110
55	692250.916	396185.019
56	692228.039	396202.670
57	692199.438	396234.990
58	692162.034	396265.462
59	692154.625	396253.466
60	692149.479	396254.550
61	692142.772	396263.235
62	692053.904	396320.220
63	692016.721	396339.781
64	691983.416	396341.543
65	691947.819	396341.543
66	691925.087	396353.526
67	691906.231	396393.175
68	691876.978	396418.199
69	691830.809	396441.460
70	691780.057	396453.090
71	691662.974	396458.752
72	691662.060	396542.899
73	691645.554	396544.318
74	691608.275	396542.474
75	691579.638	396535.500
76	691527.172	396549.174
77	691405.227	396594.347
78	691295.510	396625.516
79	691199.147	396623.154
80	691153.010	396637.868
81	691115.916	396678.046
82	691098.441	396656.340
83	691086.997	396642.540
84	691070.684	396623.261
85	691067.242	396611.189
86	691058.497	396583.886
87	691051.498	396559.522
88	691044.804	396528.572
89	691031.604	396488.455
90	691027.125	396474.304
91	691024.385	396458.779
92	691023.169	396454.720
93	691017.613	396438.436
94	690995.113	396386.898
95	690866.654	396350.707
96	690764.781	396352.363
97	690561.035	396584.270
98	690522.747	396574.613
99	690481.393	396536.863
100	690475.992	396514.535
101	690429.264	396457.423
102	690398.972	396445.671
103	690385.822	396444.026
104	690384.252	396435.483
105	690361.967	396423.805
106	690353.585	396414.478
107	690327.180	396396.596
108	690291.341	396369.079
109	690275.943	396325.725
110	690273.919	396312.016
111	690263.443	396291.158
112	690273.802	396263.031
113	690294.695	396272.536
114	690322.519	396283.448
115	690366.391	396244.219
116	690402.850	396211.619
117	690397.720	396203.321
118	690396.659	396196.633
119	690392.962	396173.341
120	690391.541	396144.061
121	690386.931	396111.184
122	690381.842	396096.047
123	690403.783	396090.160
124	690427.980	396108.308
125	690432.818	396110.578
126	690450.610	396118.925
127	690473.414	396127.910
128	690495.236	396127.942
129	690516.361	396120.796
130	690542.611	396110.241
131	690561.363	396094.815
132	690581.739	396081.102
133	690598.201	396062.372
134	690620.588	396024.177
135	690621.567	395987.587
136	690624.004	395969.586
137	690629.612	395965.775
138	690651.474	395955.769
139	690670.732	395948.193
140	690691.743	395933.502
141	690724.447	395918.847
142	690740.074	395914.812
143	690769.450	395908.786
144	690796.235	395904.377
145	690833.439	395906.302
146	690853.957	395916.010
147	690894.290	395918.309
148	690934.757	395923.679
149	690960.272	395916.486
150	691012.271	395855.042
151	691056.420	395809.874
152	691090.319	395806.868
153	691139.027	395814.171
154	691181.858	395811.137
155	691201.069	395819.736
156	691214.685	395820.397
157	691251.037	395788.752
158	691141.955	395651.001
159	691099.574	395411.030
160	691102.812	395398.908
161	691103.542	395396.176
162	691122.852	395388.792
163	691165.172	395392.098
164	691197.348	395368.111
165	691231.726	395349.060
166	691258.437	395329.159
167	691275.258	395312.713
168	691309.502	395300.925
169	691349.021	395282.976
170	691363.559	395276.755
171	691376.933	395260.844
172	691397.994	395242.046
173	691409.859	395212.301
174	691410.137	395196.127
175	691411.763	395187.321
176	691410.418	395172.291
177	691422.396	395145.998
178	691412.841	395131.655
179	691401.113	395122.710
180	691389.533	395113.673
181	691365.336	395087.994
182	691367.331	395082.157
183	691349.177	395070.797
184	691344.211	395067.570
185	691293.096	395034.353
186	691303.783	395000.000
187	691295.731	394969.705
188	691288.091	394941.498
189	691281.127	394914.138
190	691275.319	394885.630
191	691275.036	394884.241
192	691270.129	394856.178
193	691269.345	394821.615
194	691268.738	394791.605
195	691249.571	394767.015
196	691239.469	394743.989
197	691232.598	394724.243
198	691217.250	394714.173
199	691207.247	394705.857
200	691201.128	394700.770
201	691188.141	394681.310
202	691180.399	394663.341
203	691178.446	394642.785
204	691175.446	394628.263
205	691184.414	394609.893
206	691190.189	394598.062
207	691197.178	394580.685
208	691206.898	394555.922
209	691212.363	394532.151
210	691213.210	394523.486
211	691211.579	394504.063
212	691191.942	394483.916
213	691186.782	394469.379
214	691186.469	394444.559
215	691185.232	394431.859
216	691175.053	394398.936
217	691163.912	394363.395
218	691146.376	394337.337
219	691135.791	394321.578
220	691114.015	394300.032
221	691083.673	394277.851
222	691061.115	394252.553
223	691043.766	394238.278
224	691037.813	394233.380
225	691026.877	394209.829
226	691016.692	394182.827
227	691012.801	394169.374
228	691001.206	394127.547
229	691001.114	394124.996
230	691000.084	394096.332
231	690994.918	394068.186
232	690984.491	394044.744
233	690977.800	394028.414
234	690965.810	394002.498
235	690966.902	393987.724
236	690979.202	393980.622
237	690997.176	393970.245
238	691011.782	393967.850
239	691030.685	393959.872
240	691061.198	393949.956
241	691078.069	393940.817
242	691091.607	393924.879
243	691106.462	393907.724
246	691119.203	393833.553
247	691109.089	393821.142
248	691101.803	393800.640
249	691094.802	393777.998
250	691091.020	393759.037
251	691090.321	393739.252
252	691090.206	393717.898
253	691095.421	393685.008
254	691102.012	393647.805
255	691112.361	393622.270
256	691116.574	393611.876
257	691135.687	393599.180
258	691136.683	393598.841
259	691182.835	393580.292
260	691280.479	393530.028
261	691296.412	393462.532
262	691337.666	393418.954
263	691357.421	393387.833
264	691387.276	393346.033
265	691401.817	393314.718
266	691392.485	393267.696
267	691399.995	393239.052
268	691399.903	393214.592
269	691392.351	393173.482
270	691409.828	393071.465
271	691428.257	393044.142
272	691451.189	393027.204
273	691463.964	393016.165
274	691496.146	392964.898
275	691516.021	392927.936
276	691461.719	392824.371
277	691433.621	392787.023
278	691429.063	392772.380
279	691424.507	392764.218
280	691355.905	392747.620
281	691350.709	392730.254
282	691350.339	392716.348
283	691394.213	392626.863
284	691394.718	392586.472
285	691403.568	392532.904
286	691417.214	392454.753
287	691462.914	392421.803
288	691476.496	392411.881
289	691481.665	392408.721
290	691521.990	392392.489
291	691534.237	392395.085
292	691548.983	392397.361
293	691584.664	392402.816
294	691616.453	392409.469
295	691633.135	392412.397
296	691669.599	392420.398
297	691702.595	392402.593
298	691743.468	392370.180
299	691760.068	392353.061
300	691774.950	392337.715
301	691794.505	392329.377
302	691809.252	392322.884
303	691811.214	392333.453
304	691828.162	392366.841
305	691834.866	392378.284
306	691855.896	392397.124
307	691878.768	392411.388
308	691907.113	392410.976
309	691947.063	392437.199
310	691973.336	392441.673
311	691990.089	392453.502
312	691998.876	392462.327
313	692003.921	392468.069
314	692011.316	392478.907
315	692021.194	392490.241
316	692029.885	392497.257
317	692031.355	392518.145
318	692036.205	392523.587
319	692038.997	392541.092
320	692045.756	392551.094
321	692045.756	392560.214
322	692072.456	392580.809
323	692082.106	392590.371
324	692088.603	392597.640
325	692097.032	392607.919
326	692110.109	392627.038
327	692116.771	392643.829
328	692101.385	392659.695
329	692100.046	392685.442
330	692102.821	392697.194
331	692099.954	392702.840
332	692101.063	392715.058
333	692097.920	392721.350
334	692095.516	392737.823
335	692086.648	392747.097
336	692077.573	392748.655
337	692068.932	392753.365
338	692063.824	392756.149
339	692059.060	392776.040
340	692063.126	392780.070
341	692063.350	392781.494
342	692064.097	392786.233
343	692063.341	392798.445
344	692061.169	392810.781
345	692065.965	392820.983
346	692070.042	392841.962
347	692067.189	392861.314
348	692056.413	392880.454
349	692042.230	392890.011
350	692053.974	392928.673
351	692048.920	392950.587
352	692044.345	392992.409
353	692039.384	393004.596
354	692042.886	393011.717
355	692066.722	393021.302
356	692071.548	393027.157
357	692077.964	393031.071
358	692089.897	393035.187
359	692097.159	393039.768
360	692121.149	393072.569
361	692127.870	393085.789
362	692127.771	393090.698
363	692125.816	393094.544
364	692160.210	393103.150
365	692171.567	393134.828
366	692169.014	393140.447
367	692178.074	393146.963
368	692184.328	393160.813
369	692198.449	393168.875
370	692202.736	393171.597
371	692213.824	393187.093
372	692222.726	393203.150
373	692223.643	393215.493
374	692217.258	393226.456
375	692219.371	393235.648
376	692234.550	393242.778
377	692257.332	393252.860
378	692265.498	393257.881
379	692272.175	393264.175
380	692271.191	393271.437
381	692272.445	393289.370
382	692298.320	393324.266
383	692310.039	393331.674
384	692322.824	393349.511
385	692329.936	393363.282
386	692325.445	393376.207
387	692324.512	393378.317
388	692324.082	393385.460
389	692334.478	393412.121
390	692345.373	393422.066
391	692370.750	393449.867
392	692370.660	393459.574
393	692363.653	393476.784
394	692349.560	393490.324
395	692347.478	393505.045
396	692316.136	393515.559
397	692302.216	393520.228
398	692277.024	393549.957
399	692266.352	393585.104
400	692241.456	393563.067
401	692209.000	393565.000
402	692199.096	393579.365
403	692191.175	393638.425
404	692209.695	393692.097
405	692214.144	393715.718
406	692217.272	393722.488
407	692246.204	393746.137
408	692268.457	393773.048
409	692282.308	393801.180
410	692282.650	393823.508
411	692266.241	393818.231
412	692090.172	393754.426
413	692054.064	393738.558
414	691948.272	393692.066
415	691876.158	393649.900
416	691820.210	393768.684
417	691809.905	393785.487
418	691802.753	393784.343
419	691778.759	393780.504
420	691757.054	393802.081
421	691779.958	393845.334
422	691798.820	393877.420
423	691807.734	393892.584
424	691804.934	393948.476
425	691814.903	393969.187
426	691820.168	394008.313
427	691820.798	394014.860
428	691822.034	394045.043
429	691823.088	394070.794
430	691823.849	394089.408
431	691795.541	394113.547
432	691786.565	394121.201
433	691770.963	394167.194
434	691761.978	394216.041
435	691764.759	394240.402
436	691774.032	394274.087
437	691780.349	394290.042
438	691787.491	394308.082
439	691792.019	394319.518
440	691800.129	394336.445
441	691818.824	394501.723
442	691833.882	394536.278
443	691845.033	394563.855
444	691866.562	394588.723
445	691877.475	394598.652
446	691888.244	394605.650
447	691944.386	394636.408

S = 3683457 mp

LEGENDA

LIMITE

- 🟧 Limita propusă a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare
- 🟥 Limita zonei studiate aferente prezentei documentații P.U.Z. Văratec - Firiza
- ▨ Limita sit NATURA 2000 ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare

CADRUL CONSTRUIT

- Limită cadastrală parcelă
- Limită cadastrală construcții
- Limită topografică
- Garduri

CADRUL NATURAL

- 🟦 Ape permanente
- ▨ Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare
- 350 Curbe de nivel

🟥 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CF-URI STUDIATE AFLATE COMPLET ÎN INTERIORUL ZONEI REGLEMENTATE

Nr. Crt.	CF	Proprietar	UAT	Intravilan	Categorii de folosință	Supr. cat. de folosință (mp)	Suprafață totală (mp)
1	**110246**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	462478
2	**110245**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	357522
3	**110035**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	178067
4	**110036**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	17242
5	**110037**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	183785
6	**110149**	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	1393
7	**110038**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	10906
8	**110150**	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	6538
9	**110243**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	arabil	66270	190702
				NU	pășune	124432	
10	**110244**	Ocolul Silvic Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	220778
11	**106558**	Lesan Maftei (Mun. Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	77047
12	**110151**	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	5326
13	**110030**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	223463
14	**110026**	Municipul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	60977
15	**110064**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	31367
16	**110066**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	156273
17	**110067**	Ocolul Silvic Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	6206
18	**110065**	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	227525
19	**113388**	Primaria Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pădure	-	11000
20	**130404**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	fâneață	-	2998
21	**129550**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	237	2357
				DA	arabil	2120	
22	**129523**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	arabil	-	373
23	**108066**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	1090	1440
				DA	arabil	350	
24	**128698**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	337	1115
				DA	fâneață	778	
25	**117528**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	669	3536
				DA	fâneață	1245	
				DA	fâneață	1461	
				DA	neproductiv	161	
				DA	altele	0	
26	**122347**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	320	600
				DA	arabil	280	
27	**120407**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	fâneață	-	41494
28	**109709**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	744	1606
				DA	livada	862	
29	**114421**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	416	1414
				DA	arabil	212	
				DA	fâneață	366	
				DA	neproductiv	51	
				DA	fâneață	369	
30	**115709**	PROPRIETATE PRIVATĂ PJ	BAIA MARE	DA	cuti constructii	1000	2503
				DA	fâneață	1503	
31	**116042**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	754
32	**126423**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	129	580
				DA	arabil	451	
33	**119580**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	566	681
				DA	arabil	115	
34	**130466**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	216	754
				DA	arabil	538	
35	**121725**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	370
36	**107266**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	600
37	**124717**	STATUL ROMAN (loc. Baia Mare)Imobil aflat sub	BAIA MARE	DA	curți construcții	700	2857
				DA	fâneață	2157	
38	**113267**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	neproductiv	651	759
				DA	curtii constructii	108	
39	**122880**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	100	209
				DA	arabil	109	
40	**102122**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	330	609
				DA	arabil	279	
41	**107542**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	1873
42	**123439**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	300	2633
				DA	arabil	2333	
43	**112969**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
44	**113504**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
45	**112970**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
46	**102144**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	drum	-	419
47	**120672**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	500
48	**120673**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1043
49	**122288**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	607
50	**107561**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	600	2361
51				DA	fâneață	1761	
52	**127210**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	fâneață	-	568
53	**101472**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	1154	1392
				DA	arabil	140	
				DA	arabil	98	
54	**130922**	Niculcea Florin	BAIA MARE	DA	arabil	-	808
55	**130923**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	400	826
				DA	arabil	426	
56	**105590**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	600	1199
				DA	fâneață	599	
57	**119166**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	398	631
				DA	fâneață	233	
58	**119167**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	368	631
				DA	fâneață	263	
59	**115057**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	cuti constructii	-	1022
60	**129505**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	202	882
				DA	fânețe	680	
61	**116226**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	625	1445
				DA	fâneață	820	
62	**109156**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	662	1445
				NU	fâneață	783	
63	**126464**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	115
64	**120816**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	1982
65	**113125**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pădure	-	34797
66	**119186**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	DA	pădure	4520	8309
				DA	fâneață	1080	
				DA	curți construcții	2319	
				NU	pădure	391	
67	**106475**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	drum	-	2970
68	**110031**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	35215
69	**116535**	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pădure	-	16899
70	**104374**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	8900
71	**104422**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	5200
72	**104392**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	8000
73	**108585**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	1400
74	**125686**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	9920
75	**125667**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	4476
76	**125730**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	2200
77	**115558**	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	9800
SUPRAFETE NECADASTRATE							**911512**
TOTAL							**3582813**

CF-URI STUDIATE AFLATE PARȚIAL ÎN INTERIORUL ZONEI REGLEMENTATE

Nr. Crt.	CF	Proprietar	UAT	Intravilan	Categorii de folosință	Supr. cat. de folosință (mp)	Suprafață totală (mp)
1	113179	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	padure	NU	0	101353
2	110027	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	pasune	NU	0	81921
TOTAL SUPRAFATA INCLUSA ÎN ZONA STUDIATĂ (CF 113179 = 9058 mp + CF110027 = 28937)							**37995**

Bilanț comparativ al suprafețelor de intravilan și extravilan al UAT BAIA MARE studiat și propus

	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT	**3683486.39**	**100.00**
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN EXISTENT STUDIAT	**1105482.78**	**30.01**
însemnând:		
teritoriu principal al intravilan UAT Baia Mare	1050176.5	28.51
1 TRUP	55306.28	1.50
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN PROPUS	**2665541.25**	**72.36**
însemnând:		
TRUP VF1	139204.53	3.78
TRUP VF2	656605.71	17.83
TERENURI ADIACENTEI LINITEI DE INTRAVILAN EXISTENTE PROPUSE PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN	1869731.01	50.76
Suprafața TOTALĂ propusă pentru introducerea în intravilan	1560058.47	42.35
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN EXISTENT STUDIAT	**2578003.61**	**69.99**
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN PROPUS	**1017945.14**	**27.64**
Suprafața TOTALĂ propusă pentru SCOATEREA din intravilan	23444.21	0.64

DOMENII	CATERGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚĂ	LUNGIME
LAC DE ACUMULARE				(mp)	(m)
Lac de acumulare Firiza	x			1118367.97 m^2	-
Lac de acumulare Berdu	x			100758.66 m^2	-
CAI DE COMUNICAȚII					
DJ 183 - str. Imașului		x		18238,23 m^2	1814,19 m
Străzi noi propuse			x	160356.09 m^2	17673,32 m
Parcări noi propuse			x	30128,43m^2	-
Terenuri destinate consolidarii căilor de comunicație rutieră			x	4928,92 m^2	-
ECHIPAREA EDILITARA					
Infrastructură alimentare cu energie elctrică			x	5306,24 m^2	-
Rețeaua de canalizare			x	3525,83 m^2	-
Infrastructură alimenatre cu gaze			x	2990,88 m^2	-
Infrastructură alimentare cu apă			x	3770,86 m^2	-
ZONA SPORTIVA					
Terenuri nercesare construcților de sport			x	289921,45 m^2	-

0785 123 433
office@beletage.ro

BELETAGE

PUZ VĂRATEC-FIRIZA

MEMORIU GENERAL SI RLU

BENEFICIAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL

BELETAGE SRL

PROIECT NR.

113/2021

Municipiul **Baia Mare**

FIȘA PROIECTULUI

În vederea emiterii avizului CTATU pentru Etapa I. - Stabilirea, delimitarea și caracterizarea zonelor construite - ***PUZ Văratec-Firiza***

FAZA DE PROIECTARE	II. PUZ si Regulamentul Local de Urbanism
LOCALIZAREA ZONEI	Perimetrul Văratec-Firiza situat in partea nord estică a orașului, cca 6,0 km, nord de la intersecția cu DN 18 Baia Mare-Sighetu Marmației, la vest de Valea Firiza pe versantul colinar sud vestic al Lacului Firiza.
OBIECTIV PUZ	Crearea unei zone de turism, cu spații de cazare în regim public și privat, zone de agrement, activități, picnic, plimbări, ciclism, pârtii de schi etc. Conceptul de proiectare este corelat temei prin propunerea unei zone cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, ce are în componență: o zonă verde, o zonă pentru locuințe, o zonă de cazare, zonă de agrement, zonă de circulații rutiere și amenajări aferente și zone verzi de pajiște și pădure.
BENEFICIAR	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE adresa: str. Gheorghe Șincai, nr. 37, Baia Mare Telefon:
PROIECTANT	SC BELETAGE SRL adresa: mobil: e-mail:
NUMĂR PROIECT	113/2021
DATA	30 mai 2022

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

COORD. PROIECT: arh. Mircea PURDEA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA • SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
RUR
Mircea Florin I.
PURDEA
arhitect
B D E F6

ȘEF PROIECT: arh. Marius TĂRĂU

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8186
Marius
TĂRĂU
Arhitect cu drept de semnătură

PROIECTAT: arh. Larisa Bucatariu

arh. Iulia Ștefania Fusar

arh. Mihaela Horvat

S.C. BELETAGE S.R.L.
CUI 30290445
beletage
J12/1545/2012
CLUJ-NAPOCA ROMÂNIA

DENUMIREA SI CONȚINUTUL ETAPELOR

ETAPA I.

STUDII DE FUNDAMENTARE

FAZA I.1. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER ANALITIC

I.1.1. Studiu de delimitare a zonelor construite
I.1.2. Studiu privind statutul juridic si circulația terenurilor
I.1.3. Studiu privind condițiile hidro-geotehnice, riscuri naturale
I.1.4. Studiu privind infrastructura edilitară
I.1.5. Studiu pentru organizarea circulației si transporturilor
I.1.6. Studiu privind amenajarea spatiilor verzi
I.1.7. Studiu preliminar de protecția mediului

FAZA I.2. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER CONSULTATIV

I.2.1. Studiu de fundamentare cu caracter consultativ

FAZA I.3. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER PROSPECTIV

I.3.1. Studiul privind evoluția socio-demografica
I.3.2. Evoluția activităților economice
I.3.3. Evoluția pieței imobiliare

ETAPA II.

ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FAZA II.1. PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

FAZA II.2. CONSULTAREA POPULAȚIEI

FAZA II.3. ÎNTOCMIRE DE DOCUMENTAȚII NECESARE PENTRU OBȚINEREA AVIZELOR/ACORDURILOR

FAZA II.4. REDACTAREA FINALA A DOCUMENTAȚIEI PUZ

ETAPA III.

ELEMENTE OPERAȚIONALE SI RECOMANDĂRI PENTRU POPULAȚIE

MEMORIU GENERAL ȘI R.L.U.

II.1.1. MEMORIU GENERAL

CUPRINS

PIESE SCRISE:

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul lucrării
    - 1.2.1. Solicitări ale temei program
  - 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
  - 2.1. Evoluția zonei
    - 2.1.1. Date privind evoluția zonei
    - 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția zonei
    - 2.1.3. Potențial de dezvoltare
  - 2.2. Încadrarea în localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
    - 2.3.1. Relieful
    - 2.3.2. Elemente de peisaj
    - 2.3.3. Caracteristici hidrogeologice și hidrologice
    - 2.3.4. Caracteristici climatice ale zonei
    - 2.3.5. Adâncimea zonei de îngheț
    - 2.3.6. Condiții geotehnice
    - 2.3.7. Zona seismică
    - 2.3.8. Alunecări de teren
  - 2.4. Circulația

    2.4.1. Circulația auto
    2.4.2. Transportul în comun
    2.4.3. Circulația pietonală
    2.4.4. Circulația velo
  2.5. Ocuparea terenurilor
    2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
    2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
    2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit
    2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
    2.5.5. Asigurarea cu spații verzi
    2.5.6. Existența unor riscuri natural în zona studiată sau în zonele vecine
    2.5.7. Principalele disfuncționalități
  2.6. Echipare edilitară
    2.6.1. Gospodărirea apelor
    2.6.2. Alimentarea cu apă
    2.6.3. Canalizare
    2.6.4. Alimentarea cu energie electrică
    2.6.5. Telecomunicații
    2.6.6. Alimentarea cu căldură
    2.6.7. Alimentarea cu gaze naturale
    2.6.8. Gospodărire comunală
  2.7. Probleme de mediu
    2.7.1. Relația cadrului natural-cadrul construit
    2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
    2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă
    2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
    2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic
  2.8. Opțiuni ale populației

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
  3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
  - 3.4.1. Circulația autoturismelor
  - 3.4.2. Transportul în comun
  - 3.4.3. Circulația pietonilor și bicicliștilor
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
  - 3.5.1. Reglementări urbanistice
  - 3.5.2. Bilanț teritorial general
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.6.1. Gospodărirea apelor
  - 3.6.2. Alimentarea cu apă
  - 3.6.3. Canalizare
  - 3.6.4. Alimentare cu energie electrică
  - 3.6.5. Telecomunicații
  - 3.6.6. Alimentarea cu căldură
  - 3.6.7. Alimentarea cu gaze naturale
  - 3.6.8. Gospodărirea comunală
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
  - 3.8.1. Tipuri de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor
  - 3.8.2. Circulația terenurilor

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE
- 4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice în prevederile PUG
- 4.2. Categorii principale de intervenție
- 4.3. Priorități de intervenție
- 4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventual restricții

5. ANEXE

PIESE DESENATE:

P0	Plan de încadrare în teritoriu	1:35 000
P1	Plan de situație existentă	1:2500
P2	Reglementări urbanistice - zonificare funcțională	1:2500
P3.1	Reglementări echipare edilitară - Alimentarea cu energie electrică	1:2500
P3.2	Reglementări echipare edilitară - Canalizare	1:2500
P3.3	Reglementări echipare edilitară - Alimentarea cu gaze naturale	1:2500
P3.4	Reglementări echipare edilitară - Rețeaua de distribuție a apei potabile	1:2500
P3.5	Reglementări echipare edilitară - Rețeaua de Telecomunicații	1:2500
P4	Proprietatea asupra terenurilor	1:2500
P4.1	Obiective de utilitate publică	1:2500
P5	Posibilitate de mobilare urbanistică	1:2500

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectul de investiții:	Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare pentru obiectivul PLAN URBANISTIC ZONAL VĂRATEC - FIRIZA
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL Propuneri preliminare de reglementări urbanistice
Beneficiar:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE str. Gheorghe Șincai, nr. 37, mun. Baia Mare, jud. Maramureș
Amplasament:	Str. Firiza, F. N., mun. Baia Mare, jud. Maramureș
Proiectant:	S.C. BELETAGE S.R.L.

Număr proiect:	102/2021
Data:	MAI 2022
Certificat de urbanism:	1356 / 15.11.2021
Aviz de oportunitate:	1 / 03.02.2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform Legii 350/2001, obiectivele lucrării sunt următoarele, cu completările și modificările ulterioare:

(1) Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:
   a) organizarea rețelei stradale;
   b) organizarea arhitectural-urbanistica in funcție de caracteristicile structurii urbane;
   c) modul de utilizare a terenurilor;
   d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
   e) statutul juridic si circulația terenurilor;
   f) protejarea monumentelor istorice si servituți in zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie in cazul:
   a) zonelor centrale ale localităților;
   b) zonelor protejate si de protecție a monumentelor, a complexelor de odihna si agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor;
   c) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

(4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă in Planul Urbanistic General.

Documentația de urbanism este esențială pentru a asigura cadrul de protecție şi dezvoltare durabilă a zonei studiate ce beneficiază de resurse turistice valoroase. Totodată ea reglementează modul de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul studiat, stabilind condițiile de realizare şi conformare a construcțiilor şi amenajărilor urbanistice din zonă.

Necesitatea elaborării prezentei documentații P.U.Z. pentru arealul Văratec-Firiza, Baia Mare, reiese din nevoi de ordinul:

- asigurarea unei dezvoltări echilibrată a zonei, reglementarea din punct de vedere urbanistic;
- crearea cadrului legal menit să descurajeze investițiile ilegale ce ar putea afecta urbanistic peisajul zonei reducându-i valoarea;
- formularea strategiei de dezvoltare ulterioară centrată servicii turistice, recreative și sportive.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea Primăriei municipiului Baia Mare, cu adresa în Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 37, jud. Maramureș, prin primar Cătălin Chereches, în calitate de beneficiar, pentru lucrarea: ELABORARE P.U.Z. VĂRATEC-FIRIZA.

Tema de proiectare are ca obiect zona situată la vest de cartierul Ferneziu, municipiul Baia Mare, pe limita de intravilan și constă în crearea unei zone de turism, cu spații de cazare în regim public și privat, zone de agrement (picnic, plimbări, camping, Aqua Park), dotări sportive (pârtii de sanie, bob, trasee downhill, ciclism etc.) și infrastructura rutieră și edilitară necesară funcționării acestora. Perimetrul studiat, Văratec-Firiza, se află în partea nord-estică a municipiului Baia Mare, pe drumul județean DJ 183, circa 6,0 km nord de la intersecția cu DN 18 Baia Mare-Sighetu Marmației, la vest de Valea Firiza, pe versantul colinar sud vestic al Lacului Firiza. Amplasamentul are suprafața de 3.683.486,39 mp (368,34 ha) și cuprinde străzi și parcele construite în intravilan, respectiv terenuri de pădure, pășune și drumuri în extravilanul UAT Baia Mare. Fiind în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice si arhitecturale și prin vecinătatea sa cu limita de intravilan, arealul studiat constituie pentru mediul urban și împrejurimi o prezență de ordin natural oportună recreerii și petrecerii timpului liber.

Din punct de vedere funcțional, conform Planul Urbanistic General Baia Mare 1999, zona studiată este reglementată astfel:

Zonificare funcțională existentă în extravilan
EXTRAVILAN – zone situate în extravilan (cuprinde terenuri cu categoria de folosință pădure, pășune, respectiv drum

Zonificare funcțională în intravilan
UTR L1b – subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+1E sau P+Mansardă.
UTR B1 – Centru balnear.
UTR B2 – Subzonă pentru case de vacanță.
UTR V6 – Păduri de agrement.
UTR V7 – Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.
UTR V9 – Fâșiii și perdele de protecție.
UTR G1 – Subzonă construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală.
UTR T1 – Subzona transporturilor rutiere.

Conceptul de proiectare este corelat temei prin propunerea în arealul studiat a unei structuri coerente, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. În acest sens se prevede introducerea în intravilan a 1.560.058,47 mp (156 ha), sumă a unei suprafețe adiacente limitei de intravilan existent și a două trupuri (Trup VF1 și Trup VF2) în vederea reglementării următoarelor zone și subzone funcționale:

Zonificare funcțională propusă în extravilan
TDF - Terenuri cu destinație forestieră în extravilan

Zonificare funcțională propusă în intravilan
UTR L1b – Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+1E sau P+Mansardă.
LV – Zonă de locuințe de vacanță
S_ST1 – Subzonă de servicii turistice - hotel
S_ST2 – Subzonă de servicii turistice - pensiuni
S_MT – Subzonă de funcțiuni mixte în zone cu caracter turistic

S_ED – Subzona aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic
T1 – Subzona transporturilor rutiere
TR – Zonă de căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic
S_TR1 – Subzonă de căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic - parcări
VP – Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică
VA – Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic
Aps – Zonă de parc de agrement și servicii aferente
VS – Zonă verde cu rol de complex sportiv
S_VS1 – Subzonă verde cu rol de complex sportiv – pistă bob
VE – Zonă verde cu rol de protecție a apelor
VEc – Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi
VPP – Zonă verde cu rol de pădure – parc în intravilan

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planuri urbanistice generale:
Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare și studiile de fundamentare aferente, elaborat de SC ARHITEXT INTELSOFT S.R.L.; contract nr. 19 / 1996, aprobat cu HCLMBM nr.349/1999, prel. cu HCLMBM nr.605/2015

Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare și studiile de fundamentare aferente, elaborat de S.C. MINA-M-COM S.R.L , nr. proiect 16001/382, septembrie 2018

Lista proiectelor elaborate anterior PUZ:
Plan Urbanistic Zonal „Complex rezidențial – zona activități turistice”, în zona Firiza – Valea Neagră, beneficiar Primăria Municipiului Baia Mare, conform proiectului nr. 158 / 2003, întocmit de AF STREBELI, Baia Mare, H.C.L. nr. 274 din 28.06.2005.

Plan Urbanistic Zonal „Golf Park”, Str. Imașului – Valea Romană, Municipiul Baia Mare, județul Maramureș, beneficiar Soc.Com. “B.M. Golf Park Inc. S.R.L. Baia Mare, conform proiectului nr. 47-268 / 2005, întocmit de Soc. Com.”Project M.” S.R.L. Baia Mare, H.C.L. nr. 525 din 19.12.2005.

Lista studiilor de fundamentare realizate simultan prezentului PUZ:
Ridicare topografică, 2021, elaborată de ing. Crișan Samuel Vasile
Studiu geotehnic, 2021, elaborat de Întreprindere individuală Moștiș Dorina-Marina
Studiu de delimitare a zonelor construite, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu privind statutul juridic si circulația terenurilor, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu privind condițiile hidro-geotehnice, riscuri naturale, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu privind infrastructura edilitară, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu pentru organizarea circulației si transporturilor, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu privind amenajarea spațiilor verzi, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu preliminar de protecția mediului, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu de fundamentare cu caracter consultativ, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiul privind evoluția socio-demografica, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu privind evoluția activităților economice, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.
Studiu privind evoluția pieței imobiliare, 2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.

Certificatul de Urbanism și avizele cerute prin acesta.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Pe râul Firiza, la 5 km distanță de centrul orașului, s-a construit Barajul Strâmtori-Firiza (52 m înălțime) prin care s-a creat un lac de acumulare în suprafață de 110 ha ce asigură necesarul de apă potabilă a municipiului. La aceasta se adaugă Lacul Bodi Ferneziu și Lacul Bodi Baia Sprie(numit și Lacul Mogoșa sau Lacul Pintea Viteazul), create prin baraje artificiale în secolul al XVIII-lea. Ele constituie îndrăgite locuri de agrement. Trebuie amintită aici existența unor izvoare de apa minerală pe Valea Borcutului, Valea Usturoi și Firiza.

Orașul a apărut pe harta așezărilor urbane ca urmare a activității de exploatare a minereurilor neferoase, fiind atestat documentar în anul 1329, sub denumirea Civitas Rivuli Dominarum.

Atestarea documentara a zonei Ferneziu fostă localitate independentă și respectiv fostele mici localități Firiza-Blidari datează o dată cu atestarea documentară a întregii localități Baia Mare. În documentele din secolele al XV-lea și al XVI-lea, se evidențiază că pe teritoriul administrativ al comunei Ferneziu au existat domenii individuale. Între secolele XVII - XIX comuna Ferneziu este centru de legătură cu nordul țării în fostul județ Maramureș cu reședința la Sighetu Marmației, iar în localitate erau frecvente schimburile comerciale între populația autohtonă și cea din zonele limitrofe: Maramureș, Chioar, Oaș și chiar din Moldova. Meșterii localnici produceau unelte agricole și de uz gospodăresc.

De asemenea era dezvoltată exploatarea forestieră și localitatea era străbătută de o linie de cale ferată cu terasament îngust care făcea legătura cu localitatea Sighetu Marmației.

La începutul secolului XIX a început să se dezvolte exploatarea minieră în zonă și a început ulterior construcția fabricii de prelucrare a metalelor neferoase, astăzi S.C.”Rom-plumb” S.A., care a dus la schimbarea profilului de ocupație a populației autohtone.

Această industrializare a condus la o serie de neajunsuri printre care poluare cu oxid și bioxid de plumb a zonei. După reforma agrară din anul 1945, s-a accelerat dezvoltarea proprietății private și stratificarea populației.

Prin procesul colectivizării relațiile sociale s-au schimbat; apare o dezvoltare economică socială la nivel de localitate, prin trecerea administrativă în cadrul localității de acum Baia Mare în baza legii noi de împărțire administrativă din anul 1950. În anul 1963 a început construcția Barajului Firiza – Strâmtori care a determinat apariția lacului de acumulare și la strămutarea unei părți din localitate Firiza care aproape era unită cu cartierul Ferneziu – Lunci.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA ZONEI

Începând cu anul 1951 apar primele locuințe colective, zona devenind astfel localitate urbană. Tot în perioada următoarea s-a dezvoltat și activitatea de exploatare minieră prin deschiderea Exploatării miniere Herja și a Carierei Limpedea privind exploatarea minereurilor neferoase din zonă și a pietrei de andezit.

Între anii 1960 și 1980 s-au construit în zonă atât locuințe colective cât și alte tipuri de dotări cum ar fi școli, spații comerciale și de deservire pentru locatarii din zonă. În același timp s-au construit și locuințe individuale care au dus la apariția unor noi zone de locuit ca de exemplu Limpedea.

După anii 1980 intră în componența administrativă a municipiului Baia Mare și două zone mai îndepărtate localități distincte și anume Firiza, Blidari și Valea Neagră.

Potențialul de amenajare al zonei a fost speculat începând cu anii 2000 prin două Planuri Urbanistice Zonale elaborate în 2003 și 2007 ce propun dezvoltarea unei mici zone turistice de locuire și de realizarea unui centru de dotări și a unui centru de soft (programare pe calculator) de interes internațional, respectiv realizarea unei zone de interes național și internațional privind practicarea jocului de golf și de locuire. Proiectele nu au avut finalitate, zona păstrându-și intact caracterul existent.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În perioada socialistă, profilul economic al orașului Baia Mare era predominant minier, împreună cu funcțiunile conexe, în prezent, profilul economic dezvăluie o tranziție către industria prelucrătoare, dar și o dezvoltare accelerată a sectorului terțiar, respectiv a comerțului și serviciilor. În ultimii ani, post recesiune, economia națională a reușit creșteri pe baza consumului, avantajând dezvoltarea și diversificarea sectorului terțiar. Sectorul turismului din Baia Mare este insuficient valorificat, deși orașul dispune de un important patrimoniu construit și natural, o resursă importantă, cu mare potențial de valorificare.

La nivelul zonei studiate se recomandă încurajarea dezvoltării unei zone rezidențiale cu densitate scăzută și funcțiuni complementare locuirii precum mici spații comerciale de proximitate, dar cu o atenție deosebită acordată potențialului turistic al arealului și dezvoltarea atât de structuri de primire turistică, cât și alte complexe turistice care să contribuie la diversitatea potențialului existent și extinderea duratei de ședere a potențialilor vizitatori.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată ce face obiectul documentației PUZ Văratec-Firiza este situată în nordul-estul municipiului Baia Mare, în cartierul Ferneziu, la cca 6,0 km, nord de la intersecția cu DN 18 Baia Mare – Sighetu Marmației, pe versantul colinar sud vestic al Lacului Firiza. Teritoriul studiat se desfășoară de la E la V, în stânga lacului de acumulare Firiza, pe o distanță de cca. 4,3 km.

Arealul studiată prin prezentul PUZ este situată parțial în zona de intravilan, respectiv parțial în cea de extravilan, ambele reglementate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat cu HCLMBM nr.349/1999, prel. cu HCLMBM nr.605/2015.

Perimetrul analizat este mărginit de următoarele limite (de la vest la est):

- în nord-vest: extravilan UAT Baia Mare – Valea Romană;
- în vest: extravilan UAT Baia Mare – Vf. Pleștioara;
- în sud-vest: extravilan UAT Baia Mare – teren necadastrat;
- în sud: extravilan UAT Baia Mare - CAD 119692, Șaua Dia, CAD 119135, CAD 119057;
- în sud-est: extravilan UAT Baia Mare – CAD 119057, teren necadastrat; intravilan UAT Baia Mare
- în est: extravilan UAT Baia Mare – CAD Valea Firizei, malul Lacului Berdu
- în nord-est: extravilan UAT Baia Mare – Lacul Firiza
- în nord: extravilan UAT Baia Mare –CAD 113179, teren necadastrate, CAD 112550, CAD 10950, teren necadastrat, CAD 109486, CAD 110027, teren necadastrat, CAD 119345, CAD 1106451

Principala cale de acces către zona studiată este Drumul Județean DJ 183 (strada Imașului) ce asigură legătura cu stațiunea Izvoarele și apoi cu Săpânța și Gutin, prin Valea Neagră și traversează de la nord la sud arealul studiat în zona cartierului Ferneziu. Acesta asigură accesul auto și pietonal din Nord, conectându-se cu drumul forestier din zona Văratec, drum cu o lungime de peste 7 km, din care pe zona investigată poate fi folosit cca 3 km. Dinspre sud, conexiunile cu împrejurimile sunt multiple. Prima, vizează drumurile forestiere ce traversează situl Natura 2000 ROSCI0003 - Rezervația arboretului de castani comestibili: două conectează zona studiată cu cartierul Valea Roșie și localitatea Ulmoasa, și două, trecând pe lângă Lacul Bodi, ajung în cartierul Griviței. Un acces vestic, din cartierul Ferneziu către zona Văratec este cel de pe drumul forestier ce debușează în strada Păstrăvului situată la est de Valea Strâmbă. De asemenea există poteci și trasee turistice montane ce pot fi abordate pedestru sau cu mijloace ATV.

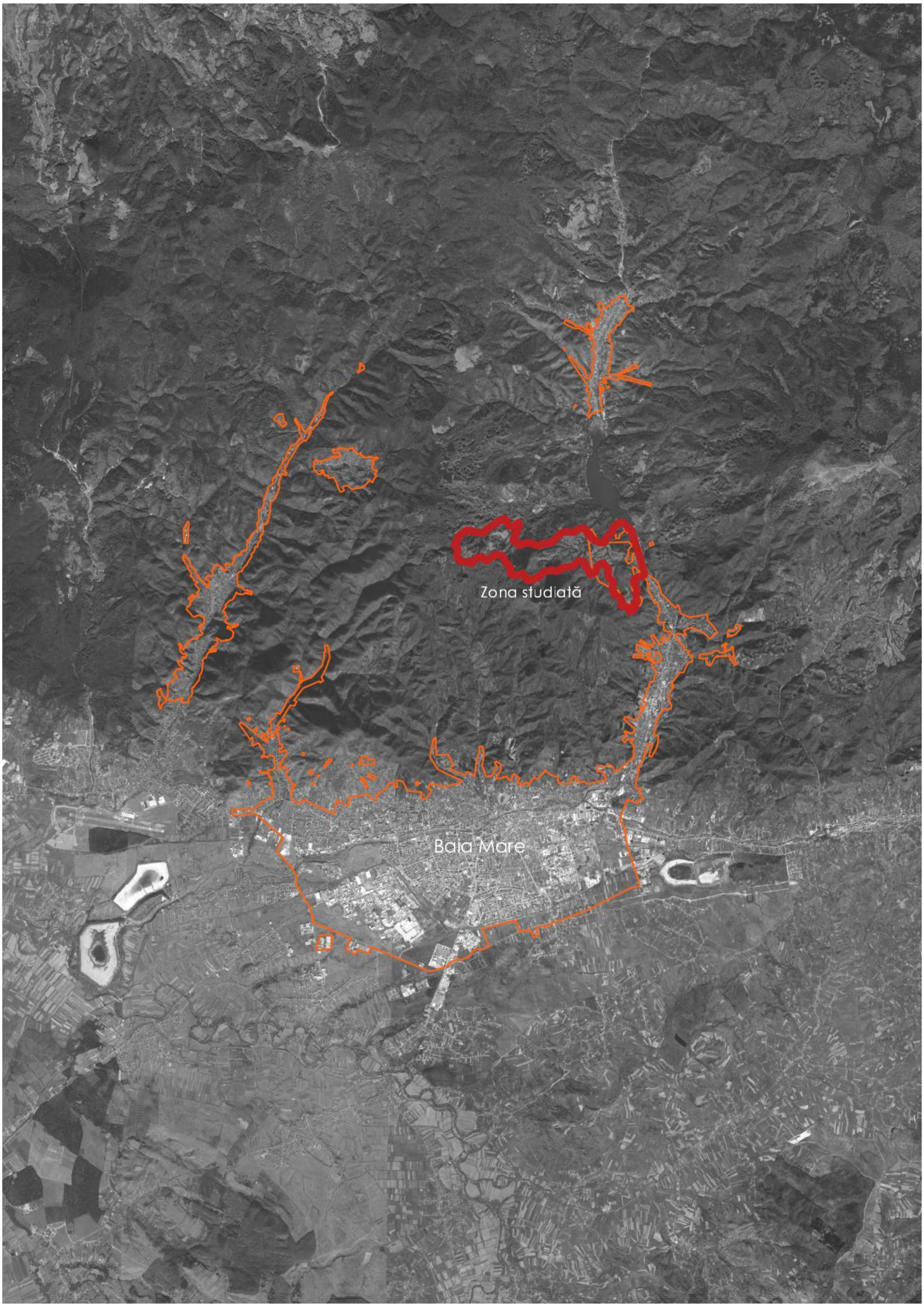

Zona studiată
Baia Mare

Fig. 1 Încadrarea în localitate

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Perimetrul analizat este delimitat la nord de Valea Romană, ce alimentează Lacul Firiza, la sud Piatra Șoimului, la vest, Vf. Pleștioara, iar la est Lacul Firiza. Central este traversat de organisme torențiale sezoniere drenate în valea Văratec. Situată pe versantul colinar sud-vestic al Lacului Firiza, zona cuprinde versant deluros alpin, cu pante mari și medii, alternând cu platouri și parțial împădurit și traversat parțial de drumul forestier Văratec care se desfășoară pe versatul cu pantă de cădere vest est al Munceilor Băii Mari, ce face parte din glacisul ce precedă Munții vulcanici Oaș Igniș Gutâi.

În zonele mai joase, la est, terenul este împădurit, iar spre vest, începând cu cotele 470 m și mai sus, la 560 m, 700 m și la 800 m sunt poieni mari, deschise, cu pantă mai lină, sau uneori abruptă, cu aspect de mameloane sau de versant întins. De asemenea sunt identificate poienițe mai mici, pe zonele de culmi neîmpădurite, libere, orientate către sud sau vest, unde pot fi amenajate zone de belvedere spre oraș.

Partea estică a zonei, mai joasă, este complet împădurită și are o pantă constantă, fiind marcată de multiple organisme torențiale active în perioadele umede.

După prima treime de traseu, fondul forestier se rărește, fiind reprezentat de zone de împădurire ce alternează cu goluri alpine acoperite de pajiști premontane cu ierburi și arbuști. Pantele sunt mari, urmate de mici zone de platou cu declivitate mică, aspectul general fiind de amfiteatru premontan.

Din punct de vedere topografic, terenul are o declivitate generală mare, cu versanți abrupți, și zone de platou. Panta medie, rezultată la o diferență de cotă de 380 m, este de 11-12%, dar există porțiuni cu pantă de 24% alternând cu zone de platouri cu pantă de 4-5%.

2.3.2. ELEMENTE DE PEISAJ

Tipurile de peisaj pot fi încadrate din punct de vedere a mai multor criterii. Peisajul zonei studiate este definit de două categorii principale:

- peisajul natural – patrimoniul natural, zone verzi importante în teritoriu;
- peisajul antropic – peisajul construit – patrimoniul construit, rezultatele acțiunii antropice. Această tipologie caracterizează strict zona de intervenție aflată în intravilan, în cartierul Ferneziu.

Din punct de vedere natural, în cazul pășunii Firiza-Văratic, peisajul geografic rezultă din combinarea a doi factori : relieful și vegetația. Relieful, alcătuit din suprafețe cu fizionomie, înclinare şi întinderi diferite ce definesc forme variate, se traduce în elemente de peisaj prin: altitudinea (valori între 250 și aprox. 800 m), pantele (valori cuprinse între 3-5° și, izolat, 40-50°, dar variabile prin formă şi mai ales prin aliniamente de schimbare a valorii), forma interfluviilor (plată, rotunjită, ascuțită), forma versanților şi văilor, structura orografică, formele de relief structural şi petrografic, micro-depresiunile, unele procese geomorfologice actuale cu frecvență mai mare ce produc degradări locale (alunecări, șiroire, ravenare, surpări).

Vegetația este componenta care se impune observației prin întindere, compactitate, culoare și tip.

În urma analizei de teren, în teritoriul de studiu au fost identificate două tipologii de peisaj natural:

1. peisajul forestier, alcătuit din păduri de gorun în amestec cu fag, molid și brad ; acesta este dispus relativ circular în jurul pășunii Firiza și acoperind destul de compact întregul masiv Igniș;
2. peisajul de pajiște secundară presărată cu pâlcuri sau exemplare izolate de arbori ; acesta este peisajul dominant, dispus central în arealul de studiu.

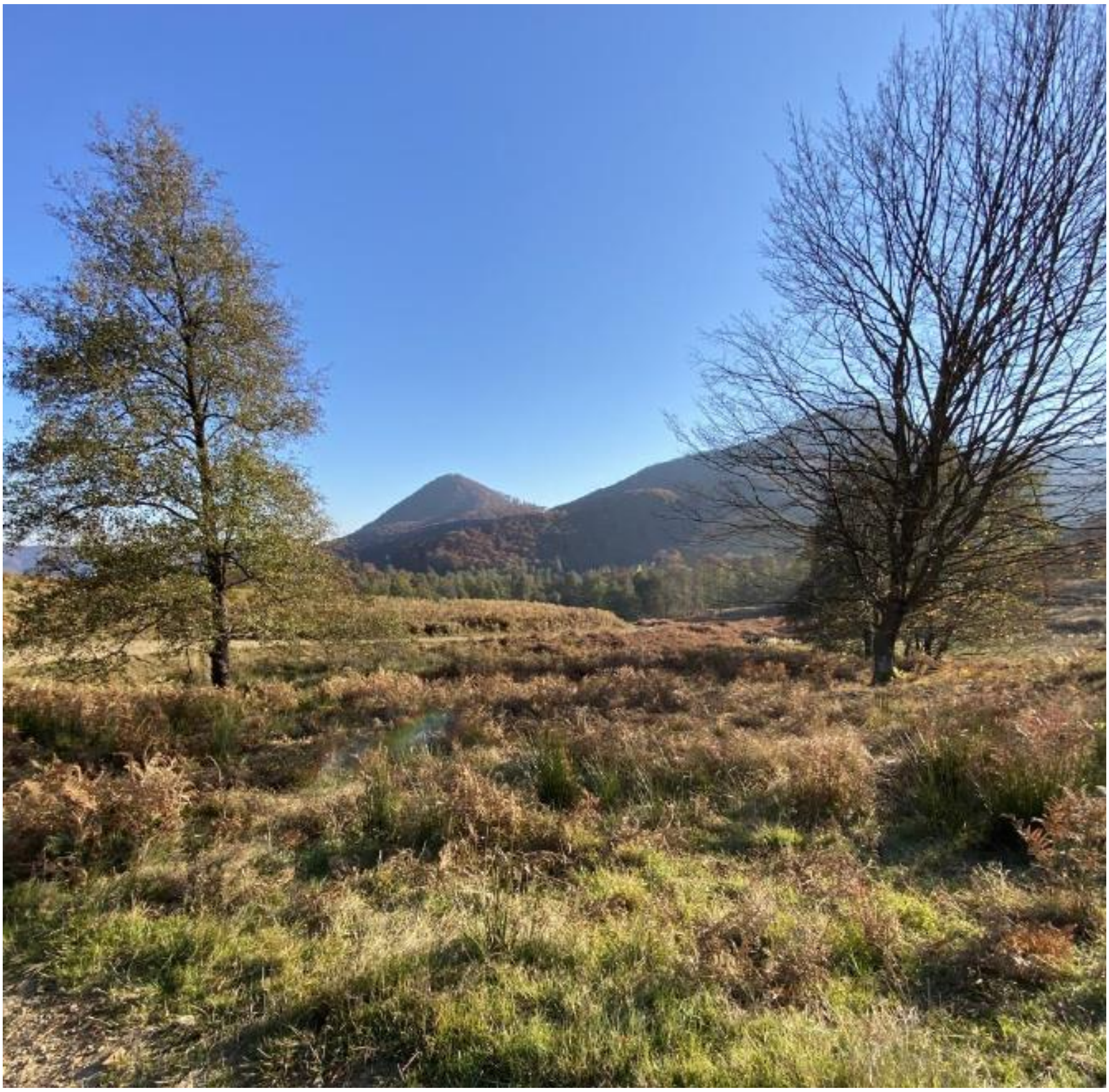


Fig. 2 Vegetaţia în zona de pășune: invazie de Pteridium aquilinum

2.3.3. CARACTERISTICI HIDROGEOLOGICE ȘI HIDROLOGICE

Teritoriul luat în studiu, din punct de vedere hidrologic, face parte din bazinul hidrografic al râului Săsar, sub-bazinul pârâului Firiza, respectiv Valea Romană, care colectează apele pluviale și le conduce în barajul de acumulare Strâmtori Firiza.

În zona pășunilor există o rețea hidrografica destul de densă, constituită din numeroase ogașe, pâraie, râuri, cu debite permanente și relativ constante, dar în timpul ploilor de lungă durată și a celor de intensitate ridicată, devin torențiale. Rețeaua hidrologică transportă un volum relativ mic de aluviuni, în suspensie, acestea mărindu-se în urma ploilor (mai ales a celor torențiale). Ploile din mai-iunie provoacă uneori viituri. Rețeaua hidrografică relativ bogată a dus la o puternică fragmentare a reliefului.

Arealul studiat este caracterizat printr-o pânză de apă freatică discontinuă, localizată în materialul grosier deluvial, la adâncimi de 1,00 ÷ 2,50 m față de cota terenului natural și are caracter aleatoriu, descărcată ca izvoare descendente.

Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor şi cu debitul râului Firiza și a afluenților săi.

2.3.4. CARACTERISTICI CLIMATICE ALE ZONEI

Din punct de vedere climatic, depresiunea Baia Mare, se încadrează în sectorul cu climă continental-moderată, cu două topoclimate generate de poziție: un topoclimat de depresiune submontană și un topoclimat complex montan în care se regăsesc micro-topoclimate de pădure, de platou, de vale etc. Circulația generală a atmosferei, pune în evidență frecvența, aproape în tot cursul anului, a advecției maselor de aer umed (deplasării pe orizontală), dinspre vest şi nord, precum şi o activitate frontală mai pronunțată. Regimul termic actual se definește printr-o medie anuală de 9,7ºC în depresiunea Baia Mare (cf PUG Baia Mare, 2011), și < 9 ºC la altitudini mai mari de 500-700m. Valorile acestui parametru sunt extrem revelatoare pentru dinamicile de mediu, acesta fiind și cel mai invocat indicator al schimbărilor climatice înregistrate în ultimii 100 ani. În raport cu altitudinea reliefului și expunerea versanților față de advecția maselor de aer atlantic, cantitatea de precipitații înregistrează diferențe mai mari cu până la 200mm în arealul Văratic-Firiza față de Baia Mare.

Din punct de vedere al vânturilor, pe valea Firizei și a afluenților acesteia direcția este indusă de orientarea culoarului de vale, nord-sud, în timp ce pe platou, la 700-800 m altitudine, având în vedere dispunerea culmilor în formă de amfiteatru, se formează un ușor efect de adăpost. Vitezele cele mai mari sunt caracteristice maselor de aer cu circulație vestică și nord- vestică, respectiv 4,5 m/s.

Stratul de zăpadă este neuniform distribuit atât sub aspect teritorial cât și în decursul sezonului rece. Acest parametru climatic este deosebit de important pentru amenajările turistice. Conform tabloului de distribuție a numărului de zile cu strat de zăpadă în regiunea Baia Mare, aici se înregistrează anual sub 69 de zile cu strat de zăpadă, cele mai multe fiind în lunile ianuarie-februarie, în timp ce grosimea medie decadică este 5-20 cm.

2.3.5. ADÂNCIMEA ZONEI DE ÎNGHEȚ

Adâncimea maximă de îngheț în sol nu depășește 0,90 m.

2.3.6. CONDIȚII GEOTEHNICE

Geomorfologic municipiul Baia Mare aparține celei mai extinse arii depresionare la estul Câmpiei Panonice, fiind dominată spre nord și nord est de lanțul vulcanic Gutâi Văratec, spre sud de masivul cristalin Preluca, iar spre vest de culmea Sălajului.

Perimetrul studiat este situat în partea de sud a munților vulcanici Baia Mare, pe versantul vestic al Lacului Firiza fiind format din versanți și zone de poieni neacoperite de vegetație, care constituie un amfiteatru natural, cu orientare sud-vestică, favorizând perspective spre oraș.

Din punct de vedere geologic, perimetrul are o alcătuire relativ simplă, în care sub depozite acoperitoare cuaternare sunt prezente roci magmatice eruptive, suportate de roci sedimentare neogene (pannonian sarmatian tortoniene) și paleogene (eocene).

Terenul de fundare păstrează toate condițiile preliminare de încadrare în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

2.3.7. ZONA SEISMICĂ

Încadrând obiectivul în „Planul de Amenajare a Teritoriului National, Secțiunea a V-a - Zone de Risc Natural”, conform „Codului de proiectare P 100/1-2013” și „SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României” se identifică: zona de intensitate seismică pe scara MSK –VI; perioada de revenire cca. 100 ani și ag = 0.10 g;

2.3.8. ALUNCĂRI DE TEREN

În perimetrul studiat potențialul de alunecare de teren este mediu. Pentru zona cu potențial de alunecare mediu (construibilă cu aviz geotehnic de amplasament) se restricționează tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau a baza acestuia.

Sectorul Firiza Văratec, în porțiunea vestică a perimetrului studiat, relevă o dezvoltare alternantă a depozitelor pannoniene și a celor cuaternare. Se remarcă o complexitate genetică a glacisului. Depozitele piemontane au fost înlăturate prin eroziune de peste argile marnoase de vârstă eocenă, și s-a format un glacies acumulativ coluvio-proluvial. Sectorul eroziv este caracterizat de pante de 22-25º, în timp ce sectorul acumulativ are înclinări mai mici de 8º.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. CIRCULAȚIA AUTO

Calea de circulație majoră ce traversează arealul studiat este drumul județean DJ 183, care asigura legătura cu stațiunea Izvoarele și apoi cu Săpânța și Gutin, prin Valea Neagră.

Zona studiată aflată în intravilan este deservită de străzile:

- strada Imașului (categoria a III-a) de importanță locală traversează zona studiată de la nord la sud și continuă în extravilan, la nord, cu DJ 183 și la sud, în intravilan, cu Strada Lunci ce merge spre centrul orașului;
- strada Imașului – arteră (categoria a IV-a) are direcția NV-SE și debușează în strada Imașului;
- strada Lunci (categoria a IV-a) are direcția NV-SE și debușează în strada Imașului.

Terenul studiat aflat în extravilan poate fi accesat de pe toate laturile de pe o un număr ridicat de drumuri forestiere dintre care se remarcă accesul din Nord, drumul din zona Văratec ce are o lungime de peste 7 km, din care, pe zona investigată, poate fi folosit cca 3 km.

Locurile de parcare generate de funcțiunile identificate în zona studiată (locuire individuală semirurale, agrement etc) sunt asigurate în interiorul proprietăților private. Ocazional, se produce staționarea temporară pe acostamentul drumurilor și străzilor studiate.

2.4.2. TRANSPORTUL ÎN COMUN

Transportul public în municipiul Baia Mare este asigurat de SC URBIS SA Baia Mare. Zona studiată este deservită de două trasee de autobuz:

- Linia 1 – are punctul de origine în partea de nord-vest (stația Nucului) a municipiului și traversează bulevardele principale (Traian, Unirii, Bulevardul București, Strada 22 Decembrie, Strada Horea) pentru a deservi zonele dinspre comuna Firiza. Capătul liniei este la stația Bifurcare Baraj.
- Linia 18 – reprezintă o legătură între zona de nord - est a municipiului și localitatea Firiza, situată la aproximativ 15 km depărtare. Linia 18 cuprinde 19 stații atât pe sensul tur cât și pe retur și se întinde de-a lungul Drumului Județean DJ 183.

2.4.3. CIRCULAȚIA PIETONALĂ

Infrastructura destinată pietonilor este compusă din trotuare, alei si treceri de pietoni. În extravilan, alături de drumurile de exploatare, există potecile și trasee turistice montane ce pot fi practicate pedestru.

2.4.4. CIRCULAȚIA VELO

În zona studiată nu există trasee amenajate pentru bicicliști, circulația acestora nedesfășurându-se în condiții de siguranță. În extravilan, alături de drumurile de exploatare, există potecile și trasee turistice montane ce pot fi practicate de bicicliști.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Din punct de vedere funcțional, conform Planul Urbanistic General Baia Mare 1999, amplasamentul studiat este reglementat prin nouă UTR-uri astfel:

	Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	Regim de înălțime	Înălțime maximă
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
	Extravilan	Zone situate în extravilan	-	-	-	-
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+M)	P+E, P+M	4 m până la cornișă, 7 m până la acoperiș
	B1	Centru balnear	-	-	-	-
	B2	Subzona pentru case de vacanță	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+E)	P+E	-
	V6	Păduri de agrement	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	V7	Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	V9	Fâșii și perdele de protecție	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	T1	Subzona transporturilor rutiere	50%	Volumetric = 15 mc/mp teren	-	12 m
	G1	Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală	50%	6	-	12 m

În urma actualizării ridicării topografice, limitele celor nouă UTR-uri au suferit mici modificări, rezultate în urma clarificărilor traseelor unor limite reale din teren cu documentațiile cadastrale avizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Baia Mare. Suprafețele UTR incluse în zona PUZ au conform PUG Baia Mare următoarele caracteristici:

BILANȚ TERITORIAL GENERAL EXISTENT			
	Indice UTR	Suprafață existentă	
		(mp)	(%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN			
	Extravilan	2578003,61	69,99
	Total (în extravilan studiat)	2.578.003,61 m²	69,99 m²
Zonificare funcțională în INTRAVILAN			
	L1b	89952,16	2,44
	B1	36461,81	0,99
	B2	907669,98	24,64
	G1	18698,14	0,51
	T1	6512,59	0,18
	V9	29761,57	0,81
	V6	6195,95	0,17
	V7	10230,59	0,28
	TOTAL (în intravilan studiat)	1.105.482,78 m²	30,01 m²
	TOTAL SUPRAFAȚĂ (extravilan +intravilan studiat)	3.683.486,39 m²	100,00 m²

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Suprafața totală a amplasamentului studiat este de 3.683.486,39 mp (368,34 ha). Suprafața studiată aflată în extravilan este liberă de construcții utilizările actuale fiind în special de pășune, pădure și drum.

În intravilan, densitatea fondului construit este mică, tipică funcțiunii dominante - locuințe individuale și de vacanță. Gradul de ocupare și utilizare a terenului este specific fiecărui UTR reglementat prin PUG Baia Mare 1999 existent. Pe suprafața propusă spre reglementare există terenuri necadastrate și 79 de terenuri înregistrate în cadastru – 77 de CAD situate complet în interiorul limitei P.U.Z. și 2 CAD situate parțial.

CF-URI STUDIATE AFLATE COMPLET ÎN INTERIORUL ZONEI REGLEMENTATE							
Nr. Crt.	CF	Proprietar	UAT	Intravilan	Categorii de folosință	Supr. cat. de folosință (mp)	Supr. totală (mp)
1	110246	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	462478
2	110245	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	357522
3	110035	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	178067
4	110036	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	17242
5	110037	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	183785
6	110149	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	1393
7	110038	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	10906
8	110150	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	6538
9	110243	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU NU	arabil pășune	66270 124432	190702
10	110244	Ocolul Silvic Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	220778
11	106558	Lesan Maftei (Mun. Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	77047
12	110151	Municipiul Baia Mare domeniul privat	BAIA MARE	NU	drum	-	5326
13	110030	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	223463
14	110026	Municipul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	60977
15	110064	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	31367
16	110066	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	156273
17	110067	Ocolul Silvic Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	6206
18	110065	Ocolul Silvic Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pășune	-	227525
19	113388	Primaria Baia Mare (Municipiul Baia Mare)	BAIA MARE	NU	pădure	-	11000

20	130404	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	fâneață	-	2998
21	129550	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	237	2357
				DA	arabil	2120	
22	129523	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	arabil	-	373
23	108066	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	1090	1440
				DA	arabil	350	
24	128698	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	337	1115
				DA	fâneață	778	
25	117528	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	669	3536
				DA	fâneață	1245	
				DA	fâneață	1461	
				DA	neproductiv	161	
				DA	altele	0	
26	122347	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	320	600
				DA	arabil	280	
27	120407	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	fâneață	-	41494
28	109709	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	744	1606
				DA	livada	862	
29	114421	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	416	1414
				DA	arabil	212	
				DA	fâneață	366	
				DA	neproductiv	51	
				DA	fâneață	369	
30	115709	PROPRIETATE PRIVATĂ PJ	BAIA MARE	DA	curți construcții	1000	2503
				DA	fâneață	1503	
31	116042	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	754
32	126423	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	129	580
				DA	arabil	451	
33	119580	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	566	681
				DA	arabil	115	
34	130466	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	216	754
				DA	arabil	538	
35	121725	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	370
36	107266	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	600
37	124717	STATUL ROMAN (loc. Baia Mare)Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014	BAIA MARE	DA	curți construcții	700	2857
				DA	fâneață	2157	
38	113267	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	neproductiv	651	759
				DA	curții construcții	108	
39	122880	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	100	209
				DA	arabil	109	
40	102122	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	330	609
				DA	arabil	279	
41	107542	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	1873
42	123439	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	300	2633
				DA	arabil	2333	

43	112969	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
44	113504	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
45	112970	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1543
46	102144	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	drum	-	419
47	120672	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	500
48	120673	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	pășune	-	1043
49	122288	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	607
50	107561	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	600	2361
51				DA	fâneață	1761	
52	127210	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	fâneață	-	568
53	101472	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	1154	1392
				DA	arabil	140	
				DA	arabil	98	
54	130922	Niculcea Florin	BAIA MARE	DA	arabil	-	808
55	130923	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	400	826
				DA	arabil	426	
56	105590	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	600	1199
				DA	fâneață	599	
57	119166	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	398	631
				DA	fâneață	233	
58	119167	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	368	631
				DA	fâneață	263	
59	115057	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	1022
60	129505	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	202	882
				DA	fânețe	680	
61	116226	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	625	1445
				DA	fâneață	820	
62	109156	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	662	1445
				NU	fâneață	783	
63	126464	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	115
64	120816	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	DA	curți construcții	-	1982
65	113125	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pădure	-	34797
66	119186	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	DA	pădure	4520	8309
				DA	fâneață	1080	
				DA	curți construcții	2319	
				NU	pădure	391	
67	106475	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	drum	-	2970
68	110031	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pășune	-	35215
69	116535	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	NU	pădure	-	16899
70	104374	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	8900
71	104422	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	5200
72	104392	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	8000

73	108585	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	1400
74	125686	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	9920
75	125667	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	4476
76	125730	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	2200
77	115558	PROPRIETATE PRIVATĂ PF	BAIA MARE	NU	pădure	-	9800
SUPRAFEȚE NECADASTRATE							911512
TOTAL SUPRAFAȚĂ CF-URI STUDIATE AFLATE COMPLET ÎN INTERIORUL ZONEI REGLEMENTATE							3582813

CF-URI STUDIATE AFLATE PARȚIAL ÎN INTERIORUL ZONEI REGLEMENTATE							
Nr. Crt.	CF	Proprietar	UAT	Intravilan	Categorii de folosință	Supr. cat. de folosință (mp)	Supr. totală (mp)
1	113179	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	padure	NU	0	101353
2	110027	Municipiul Baia Mare	BAIA MARE	pasune	NU	0	81921
TOTAL SUPRAFATA INCLUSA ÎN ZONA STUDIATĂ (CF 113179 = 9058 mp + CF110027 = 28937)							37995

2.5.3. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

2.5.4. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Amplasamentul studiat este deservit de zona cu profil sportiv turistic Clubul sportiv SIMARED.

2.5.5. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenurile studiate aflate în extravilan fac parte dintr-un peisaj general complex specific mediului natural unde predomină elementele naturale specifice zonei de pădure și pășune care oferă un habitat stabil faunei specifice. În cadrul intravilanului apar elemente puternic antropizate specifice zonelor rezidențiale și căilor rutiere. În ambele ipostaze lipsesc spațiile verzi planificate, amenajate și destinate utilizării acestora ca atare.

2.5.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În perimetrul studiat potențialul de alunecare de teren este redus. Cu privire la cutremurele de pământ, arealul se încadrează în zona cu intensitate seismica VI pe scara MSK, cu o perioada de revenire de cca. 100 ani. (conf.SR 11100/1-92). Din punct de vedere al inundațiilor, cele mai mari probleme pot fi întâlnite de-a lungul râului Firiza, pe tronsonul aval baraj Berdu – confluență râu Săsar care nu este amenajat să evacueze debitul de verificare al barajului Strâmtori. În plus, terenurile în pantă sunt în general fragmentate de văi torențiale.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

RELIEFUL ȘI CONDIȚIILE GEOTEHNICE

Solurile și declivitatea terenului impun soluții tehnice cu impact economic semnificativ. Stabilitatea generală a terenului este asigurată, dar local, mai ales datorită pantelor mari, sunt necesare consolidări și stabilizări de versant. În extremitatea vestică sunt identificate și câteva zone cu pachete mari de deluvii, care pot crea instabilitate a arealului și alunecări de teren pe suprafețe mai mari.

CIRCULAȚII, ACCESIBILITATEA ȘI CONEXIUNI DEFICITARE ÎN TERITORIU

Zonele extravilane studiate nu beneficiază de rețea de circulație optimă, ele fiind accesibile doar prin intermediului drumurilor de exploatare forestiera cu pantă necorespunzătoare profilul funcțional propus prin prezentul PUZ. Lipsa acesteia atrage după sine realizarea uneia noi care nu doar să acopere noile funcțiuni, ci și să fie dimensionată astfel încât să reducă la minim impactul asupra mediului înconjurător. Având în vedere suprafața extinsă de 368,35 hectare a zonei reglementate, se impune etapizarea acesteia.

Din punct de vedere al conectivității urbane, zonele cele mai atractive din punct de vedere al peisajului - pășunile –, deși adiacente cartierului Ferneziu, iau forma unor enclave accesabile informal doar de pe drumurile forestiere. Conexiunile nu sunt marcate, evidente sau amenajate, ori sunt dificil de practicat din cauza declivității terenului. Lipsesc pistele destinate bicicliștilor, locurile de parcare special amenajate.

LIPSA DOTĂRILOR SPECIFICE SPAȚIILOR VERZI

În afara potecilor turistice și drumurilor de exploatare, nu există trasee amenajate formal cu scopul parcurgerii pășunilor și pădurilor studiate. Consecutiv, lipsește orice formă de iluminat public sau mobilier urban. În aria studiată aferentă cartierului Ferneziu lipsește cu desăvârșire orice formă de spațiu verde.

LIPSA MIXAJULUI FUNCȚIONAL

Zonificarea funcțională reflectă poziția periferică în cadrul intravilanului UAT Baia Mare. Predomină locuințele unifamiliale și lipsesc serviciile turistice ce ar avea potențialul de a spori atractivitatea zonei.

NEVALORIFICAREA ELEMENTELOR DE PEISAJ

Peisajul actual este natural diversificat, alcătuit din două tipuri distincte – pădure și pajiște secundară. Sensul/spiritul locului este accentuat de existența elementelor naturale care rup tiparul peisajului urban. Situl studiat se diferențiază clar de tiparele urbane existente în intravilanul municipiului, peisajul având o valoare estetică superioară. Conformarea falezelor, modul în care circulațiile sunt așezate pe teren, flora existentă, toate conduc la o varietate ridicată și valoroasă de peisaj. Astăzi particularitățile scenice ale reliefului nu sunt speculate, o cauză fiind și nereglementarea zonei ca parte componentă a intravilanul municipiului Baia Mare. Posibilele puncte de belvedere nu sunt valorificate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul studiat este parțial echipat edilitar, după cum urmează:

2.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

Teritoriul luat în studiu face parte din bazinul hidrografic al râului Săsar, sub-bazinul pârâului Firiza, respectiv Valea Romană, care colectează apele pluviale și le conduce în barajul de acumulare Strâmtori Firiza.

În zona pășunilor există o rețea hidrografică destul de densă, constituită din numeroase ogașe, pâraie, râuri, cu debite permanente şi relativ constante, dar în timpul ploilor de lungă durată și a celor de intensitate ridicată, devin torențiale. Rețeaua hidrologică transportă un volum relativ mic de aluviuni, în suspensie, acestea mărindu-se în urma ploilor (mai ales a celor torențiale). Ploile din mai-iunie provoacă uneori viituri. Rețeaua hidrografică relativ bogată a dus la o puternică fragmentare a reliefului.

Arealul studiat este caracterizat printr-o pânză de apă freatică discontinuă, localizată în materialul grosier deluvial, la adâncimi de 1,00 ÷ 2,50 m față de cota terenului natural și are caracter aleatoriu, descărcată ca izvoare descendente.

Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor şi cu debitul râului Firiza și a afluenților săi.

2.6.2. ALIMENTAREA CU APĂ

În zona studiată alimentarea cu apă a consumatorilor se face prin intermediul rețelelor de distribuție din sistemul centralizat de alimentare, având ca sursă microuzina de tratare a apei amplasată în apropierea lacului de acumulare Berdu. Microuzina este o instalație nouă, pusă în funcțiune la începutul anului 2004, şi are o capacitate de 15 l/s. Rezervoarele de înmagazinare existente au o capacitate de acumulare suficientă pentru a asigura apa de spălare şi pentru a compensa variațiile zilnice ale cererii de apă.

În intravilan, rețeaua de apă în arealul studiat este prezentă pe strada Imașului spre lacul de Acumulare, până la ultima casă, iar în zona de est, pe strada Lunci, rețeaua continuă până la microuzina de tratare.

În extravilanul zonei studiate nu există rețele de alimentare sau distribuție apă.

2.6.3. CANALIZARE

În zona studiată sistemului de canalizare este de tip unitar, sistem care se regăsește și în restul orașului.

În intravilan, în Nord, pe strada Imașului, respectiv DJ 183 spre lacul de Acumulare, rețeaua de canalizare este asigurată până la Clubul Sportiv Simared. De-a lungul străzii Imașului – arteră rețeaua de canalizare este prezentă până la ultima casă. În zona estică, pe strada Lunci, rețeaua este prezentă până la microuzina de tratare a apei.

În zona extravilană a zonei studiate nu există canalizare.

Apele pluviale sunt preluate prin intermediul gurilor de scurgere și descărcate în rețeaua de canalizare stradală și apoi în stația de epurare. În zonele unde acestea lipsesc, apele pluviale se scurg gravitațional prin șanțurile drumurilor existente.

2.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Terenurile aflate în intravilan sunt deservite de linii electrice aeriene. Amplasamentul studiat este traversat de linii electrice aeriană de medie tensiune LEA 20kV simplu circuit și dublu circuit conform planșelor atașate.

2.6.5. TELECOMUNICAȚII

Pe teritoriul studiat se regăsesc rețele de telecomunicații aparținând societăților Telekom, UPC și Digi, doar în zona aflată în intravilan.

2.6.6. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

În perimetrul studiat încălzirea se face prin centrale termice cu caracter individual aparţinând diferitelor persoane fizice sau juridice şi care deservesc locuințe sau sedii individuale. Local, se utilizează sobe cu gaze naturale sau cu sobe alimentate cu combustibil solid, cărbuni şi lemne.

2.6.7. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Terenurile studiate aflate în intravilan sunt parțial deservite de rețele de distribuție de gaze naturale. În zona nordică, pe strada Imașului până la lacul de Acumulare, rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă până la ultima casă. Pe strada Luncii, rețeaua este prezentă până la microuzina de tratare a apei. De-a lungul străzii Imașului – arteră, rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă până la ultima casă.

În zona extravilană studiată nu există rețea de alimentare cu gaz.

2.6.8. GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Colectarea, transportul și monitorizarea activității privind depozitarea și tratarea deșeurilor intră în atribuțiile Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Gospodărirea Integrată a Deșeurilor Menajere Maramureș și a Serviciului Ambient Urban din subordinea Consiliului Local Baia Mare. În cursul anului 2020, în afara programelor zilnice de salubrizare, ca urmare a monitorizării, au avut loc acțiuni de salubrizare/igienizare în zona Baraj – Firiza și ecologizarea lacului de acumulare Firiza.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRULUI NATURAL-CADRUL CONSTRUIT

Componentele fizice ale cadrului natural au o influență tangibilă și fundamentală asupra caracterului acestuia, fiind caracterizate de permanență și schimbări sub factori interni și externi. Acțiunile antropice cele mai evidente în zonă sunt prezente în zona lacului de acumulare Firiza și în cartierul Ferneziu unde modul în care oamenii au folosit și continuă să exploateze peisajul pentru agricultură, construcții și activități terțiare influențează imaginea cadrului natural adiacent reprezentat de pădure și pășuni.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

RISCUL SEISMIC

Pentru Municipiul Baia Mare și zonele aferente este redus, zona de studiu încadrându-se în macrozona de intensitate seismică 7 (SR 11.100/1/93 „Zonare seismică Macrozonarea Teritoriului României - Coeficientul de risc seismic (Kf) – Este redus, intensitatea seismică pe scara MSK) fiind de maxim 7,0 grade”).

RISCUL LA INUNDAȚII

Conform studiilor de fundamentare aferente PUG Baia Mare, pentru Municipiul Baia Mare, cele mai mari probleme pot fi întâlnite în cadrul râului Firiza, pe tronsonul aval baraj Berdu – confluență râu Săsar care nu este amenajat să evacueze debitul de verificare al barajului Strâmtori. Riscurile tehnice geologice sunt prezente la nivelul Municipiului Baia Mare, existând zone active de alunecări de teren în intravilan, în vecinătatea cursurilor de apă. Conform studiilor de fundamentare aferente PUG Baia Mare, terenurile în pantă sunt în general fragmentate de văi torențiale.

MODIFICĂRILE CUVERTURII TERESTRE ȘI ALE UTILIZĂRII TERENURILOR

Schimbările în utilizarea terenurilor și în cuvertura terestră sunt diferențiate în două categorii : conversie și modificare. Conversia se referă la modificările radicale, care, în cazul de față, au implicat înlocuirea unui tip de cuvertură cu altul (de exemplu, înlocuirea unei păduri cu pășune sau cultură agricolă). Procesul de modificare a cuverturii implică și schimbări mai subtile, desfășurate gradual sau în salturi și având ca rezultat, în cele mai multe situații, o tendință de degradare a cuverturii terestre. Astfel, unele suprafețe ocupate de pajiști sunt degradate prin pășunat sau prin trasarea drumurilor de acces, ceea ce duce în timp la afectarea suprafeței subiacente prin procese de eroziune și deflație.

La nivelul arealului se înregistrează ambele fenomene, atât cele de conversie, cât și cele de modificare.

Procesele de eroziune superficială apar pe tot cuprinsul arealului de studiu. Intensitatea proceselor de eroziune în suprafață este proporțională cu scurgerea superficială și cu gradul de îndepărtare a orizontului de sol. Scurgerea superficială este influențată de cantitatea de precipitații, materialul antrenat de apa scursă pe suprafața versanților fiind transportat și depus, o parte, la baza acestora, adăugând noi straturi peste depozitele deluvio-coluviale, iar cea mai mare parte a materialului ajunge în văile ce mărginesc versanții, contribuind la creșterea debitului solid al acestora. Cele mai predispuse la eroziunea de suprafață sunt arealele descoperite, traversate de drumuri forestiere.

Factorii care contribuie la apariția procesului de eroziune sunt tipul de vegetație existent, înclinarea versanților, pășunatul sau pătura de sol dezvoltată insuficient. Pe lângă toate acestea, aportul cel mai mare la instalarea proceselor îl au activitățile antropice întrucât instalarea organismelor erozionale s-a făcut în principal pe drumurile forestiere de exploatare, datorită lemnelor tractate, apa a reușit mult mai ușor să se canalizeze pe rigolele ce se formează în urma tractărilor.

De asemenea, eroziunea sub formă de ogașe prezintă o largă răspândire. Deși, în cea mai mare parte, ogașele sunt înierbate, frecvența mare a lor în unele areale prezintă un potențial pronunțat de extindere și dezvoltare a proceselor erozionale. Ogașele favorizează scurgerea concentrată a apei, asocierea acestora ducând la apariția ravenelor cu adâncimi între 1-3 m, lungimi de peste 40-50 de m și lățimi între 2-4 m. Versanții mai parazitați de astfel de fenomene sunt cei cu orientare nordică și nord-vestică.

CALITATEA AERULUI

Calitatea aerului în aglomerarea Baia Mare este monitorizată prin măsurători continue în cinci stații automate și o rețea manuală de prelevare şi analize de laborator în trei puncte de monitorizare amplasate, conform criteriilor indicate în legislație, în zone reprezentative pentru fiecare tip de stație:

În zona municipiului Baia Mare o sursă importantă de poluare şi implicit de diminuare a calității aerului este traficul rutier, intensitatea sa determinând momente în care apar picuri de concentrație pentru poluanții specifici monitorizați – CO, NO, NO2, benzen şi PM10.

În zonele situate la periferie cum este și cazul arealului Firiza-Văratic, aerul ambiental a avut o calitate net mai bună în raport cu concentrațiile poluanților primari.

CALITATEA SOLULUI

Principalele surse de poluare a solului din județul Maramureș, având și un caracter istoric, au fost și sunt S.C. Romplumb SA Baia Mare, S.C. Cuprom București –Sucursala Baia Mare (fostă Phoenix S.A.), iazurile de decantare ale uzinelor de preparare minereurilor neferoase, haldele de steril de minereu rezultate în urma activităților de exploatare miniere, apele de mină care se evacuează din galeriile existente. Rezultatele obținute în urma expertizelor asupra calității solului relevă concentrații semnificativ mai ridicate ale unor metale grele în sol în zonele aflate, în timp, sub impactul direct al surselor de poluare, comparativ cu alte zone monitorizate.

Pentru zona studiată Văratec-Firiza, nu au fost semnalate depășiri ale concentrațiilor maxime admisibile la niciunul dintre indicatori.

ZGOMOT AMBIENTAL

Asimilând zona Firiza-Văratic zonelor de parc, și având în vedere distanța față de municipiul Baia Mare nu există depășiri ale valorilor maxime admise, respectiv 65dB. Principalele surse de zgomot ambiental accidental sunt reprezentate de traficul forestier și motorizate ale Romsilva, traficul rutier de la marginea estică a perimetrului, pe DJ 183 și, în perioada estivală, activitatea din zona de agrement Simared.

RADIOACTIVITATEA MEDIULUI

Deși nu are legătură directă cu aspectele climatice, este necesară menționarea acestui parametru datorită faptului că aceasta se asociază, în mentalul colectiv, cu fostele activitățile industriale din zona Baia Mare. Conform determinărilor efectuate de stația automată de monitorizare, rezultatele obținute în cursul anului 2020 s-au situat sub nivelele de atenționare încadrându-se în limitele de variație ale fondului natural din zonă.

DEȘEURI

Deși nu are legătură directă cu aspectele climatice, este necesară menționarea acestui aspect.

Colectarea, transportul și monitorizarea activității privind depozitarea și tratarea deșeurilor intră în atribuțiile Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Gospodărirea Integrată a Deșeurilor Menajere Maramureș și a Serviciului Ambient Urban din subordinea Consiliului Local Baia Mare. În cursul anului 2020, în afara programelor zilnice de salubrizare, ca urmare a monitorizării, au avut loc acțiuni de salubrizare/igienizare în zona Baraj – Firiza și ecologizarea lacului de acumulare Firiza.

În vara anului 2021, s-au înregistrat câteva întârzieri în colectarea deșeurilor, în unele cartiere ale municipiului, cauzate de disfuncții administrative.

În imediata vecinătate a arealului luat în studiu s-a identificat , în apropierea Simared, în apropierea accesului estic, o frișă – un rest dintr-o clădire aflată în părăsire/paragină, care a avut probabil funcții turistico-administrative aparținând ocolului silvic.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL DE CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂPROTECȚIE

Zona Văratec-Firiza ce face obiectul prezentului P.U.Z. nu se intersectează și nu se află în imediata vecinătate a nici unui sit de importanță comunitară sau arie naturală protejată de interes național. Cea mai apropiată arie naturală protejată este situl de importanță comunitară (SCI) ROSCI0003. Cea mai mică distanță între limitele zonei studiate față de situl de importanță comunitară (SCI) ROSCI0003 este de 270 m.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Gradul ridicat de accesibilitate al spațiului montan, fragmentat de pășuni și văi, diversitatea resurselor fiecărei unități de relief, densitatea crescută a populației şi așezărilor cât şi utilizarea variată a terenurilor, pretabile practicării unei palete largi de culturi sau a extensiunii domeniului forestier şi a fânațelor şi pajiștilor naturale sunt consecințe imediate ale componentei orografice, hidrografice, climatice şi bio-pedogeografice, decretând această unitate teritorială ca una turistică prin excelență, toate aspectele menționate anterior devenind un suport şi o componentă de intervenție a asertiunii pomenite.

Prin caracterul descris anterior, zona analizată poate fi suportul unei palete largi de activități educative sau de petrecere a timpului liber și recreere: sport, joacă, explorarea habitatului de-a lungul traseelor tematice etc.

Poziționarea geografică a zonei analizate este importantă prin prisma proximității față de Municipiul Baia Mare cu care trebuie realizată o conexiune rutieră și velo optimă, care să răspundă cerințelor în creștere din sfera turismului de weekend și agrementului de scurtă durată. Aceste aspecte contribuie la creșterea nivelului de trai, al satisfacției sociale și economice atât a localnicilor (prin oferire unor alternative profesionale/activitate independentă – pensiuni, cabane, parcuri de aventură), cât și a comunităților din vecinătate (prin diversificarea ofertei de agrement în apropierea locuinței).

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Ancheta social-urbanistică (sondaj de opinie realizat prin chestionar și interviuri distribuite online și față în față) derulată în cadrul elaborării documentației PUZ Văratec-Firiza, din Municipiul Baia Mare, sugerează necesitatea îmbunătățirii unor aspecte de ordin economic, social și de mediu prin implementarea de proiecte de dezvoltare și promovare turistică.

Conform răspunsurilor colectate, cca. 65% din respondenți susțin atenția sporită ce trebuie acordată potențialului turistic al zonei Văratec-Firiza, un areal cu peisaje naturale apreciate la nivel local și regional. Lipsa amenajărilor cu scop turistic, precaritatea marcajelor turistice, precum și a facilităților cu rol de prelungire a unui sejur turistic sunt doar câteva elemente remarcate și susținute de locuitorii zonei. Respondenții subliniază necesitatea dezvoltării infrastructurii de transport, în principal a transportului în comun și a celui velo, precum și cerințele ce țin de conservarea mediului natural și promovarea unei dezvoltări sustenabile, neinvazive și nepoluante sunt cerințe obligatorii pentru orice tip de dezvoltare.

Dezvoltarea turistică și crearea unui pol de atractivitate în arealul Firiza-Văratec este în perfectă concordanță cu viziunea de dezvoltare strategică a municipiului, conform căreia turismul și atractivitatea urbană constituie obiectivul sectorial nr 1 în cadrul documentațiilor strategice.

Urbanizarea zonei, este un proces dorit și benefic atât de pentru beneficiari, cât și pentru locuitorii orașului Baia Mare. Dezvoltarea unei structuri de primire turistică, a căilor de circulații și infrastructurii edilitare, stabilirea de zone verzi pentru petrecerea timpului liber, pot contribui la crearea unei zone atractive, coerente, bine amenajată, funcțională și estetică, care să corespundă noilor exigențe ale orașului pentru asigurarea unei dezvoltări durabile și sustenabile.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona Văratec-Firiza prezintă o structură a proprietății relativ eterogenă. O oportunitate de dezvoltare a acestei zone o constituie faptul că terenurile cu suprafață mare (pădurile) se află, la dispoziția actorilor publici (municipiul Baia Mare, Statul Român). Astfel, Primăria dispune de resurse de teren importante în proprietate publică, în arii strategice (pădure, pășune zone verzi), care pot facilita inițierea unor operațiuni semnificative (de punere în practică a obiectivelor prioritare) și pot dezvolta potențialul turistic, în prezent prea puțin exploatat.

Geomorfologic municipiul Baia Mare aparține celei mai extinse arii depresionare la estul Câmpiei Pannonice, fiind dominată spre nord și nord est de lanțul vulcanic Gutâi Văratec, spre sud de masivul cristalin Preluca, iar spre vest de culmea Sălajului.

Perimetrul studiat este situat în partea de sud a munților vulcanici Baia Mare pe versantul vestic al Lacului Firiza fiind format din versanți și zone de poieni neacoperite de vegetație, care constituie un amfiteatru natural, cu orientare sud-vestică, favorizând perspective deosebite spre oraș. Zona de versanți este parțial împădurită, cu alternanțe de mici platouri-goluri alpine și pante semnificative.

Din punct de vedere geologic, perimetrul are o alcătuire relativ simplă, în care sub depozite acoperitoare cuaternare sunt prezente roci magmatice eruptive, suportate de roci sedimentare neogene (pannonian sarmatian tortoniene) și paleogene (eocene). Teritoriul cuprinde o formă complexă de relief: munți de geosinclinal pe structură eruptivo-vulcanică de proveniență mezozoică și neogenă. Acest tip de relief este alcătuit din munți vulcanici joși, cu forme de relief rotunjite, intens erodați cu mici poduri de lave și martori eruptivi, neckuri și dykuri (ex. Piatra Bulzului). După raionarea uzuală teritoriul este situat în Provincia geosinclinalului alpino-carpatic, ținutul Carpații Orientali, districtul Oaș-Gutîi-Văratic. După cartarea întocmită de Institutul Geologic, pentru zona în studiu, aceasta face parte din sectorul nord-nord vest, numit maramureșan panonic, fiind amplasată pe o fosă geosinclinală cu depozite cretatice și paleogene de fliș, care a fost acoperită de o cuvertură de lave andezitice (în partea de vest și nord-vest a teritoriului). Ca urmare, substratul litologic pe care s-au format principalele tipuri de sol sunt andezitele și anume: andezite cuarțifere, andezite bazaltoide (în jurul vârfului Igniș) și andezite cu amfiboli (în partea de nord vest a teritoriului) iar insular apar argile marnoase, nisipuri, gresii micacee și pietrișuri. Acest substrat litologic s-a format într-o perioadă antecuaternară (mezozoic-neogen) având o structură monosinclinală cutată rezultată din mișcări tectonice (fracturi, denivelări) îndelungate datorită activității vulcanice. Aceasta mare varietate a rocilor a generat o serie de tipuri si subtipuri de sol, preponderente fiind cele din clasa cambisoluri.

Tipuri de sol în zona pășunilor: eutricambosol și luvosol.

- Luvosoluri. Luvosolurile ocupa 1% în zona pășunilor.
  Elemente de diagnoză. Prezinta orizont Bt, având culori diverse si orizont El.
  Raspândire. Luvosolurile sunt raspândite pe versanti cu înclinari diverse, în trupurile de pășune 6-12, în zonele inferioare altitudinal.

- Eutricambosol. Eutricambosolurile ocupă o suprafață de 340,61 ha (99%).

Elemente de diagnoză. Prezenţa orizontului Bv (cambic) cu gradul de saturație în baze mai mare de 55% şi culori brun gălbui.
Răspândire. Eutricambosolurile sunt întâlnite pe versanți cu înclinări diverse.

Detaliind structura litologică, se interceptează următoarea succesiune litologică:

- Depozitele cuaternare cuvertura superioară, prezente pe întreaga arie a perimetrului, cu o alcătuire de argile nisipoase, prăfoase și deluvii argiloase cu fragmente de rocă stâncoasă de dimensiuni variabile de la pietrișuri la bolovănișuri și blocuri, (rotunjite sau colțuroase în funcție de morfologia ocupată) și care au grosimi de 1,00-2,50 m;

- Roci magmatice eruptive suportă formațiunile cuaternare și sunt reprezentate prin andezitul bazaltoid de Ilba și piroclastitele andezitelor de Brezele și Seini și ale dacitului de Dănești;

- Rocile sedimentare se situează în adâncime sub stiva andezitului de Ilba și nu apar la suprafață decât pe o mică arie pe limita de sud-vest a perimetrului (cu o extindere de cca 500 m N-S și 300m E-W) unde aflorează formațiuni de vârstă eocenă;

- În fundament se interceptează roci sedimentare cu grosimi de 1500m:
  - de vârstă panoniană alcătuite din marne argiloase nisipoase cu intercalații de lentile nisipoase,;
  - sarmațiana, formate din marne, gresii, tufuri, aglomerate;
  - tortoniene, alcătuite din marne, gresii, tufuri, nisipuri, lentil de gipsuri și sare;
  - eocene, formate din argile marnoase și gresii de fliș

Condițiile pedogenetice din teritoriul cercetat sunt favorabile formării solurilor din clasa CAMBISOLURI și LUVISOLURI. Solul în zona studiată este predominant puternic acid și mediu acid. Acest fapt este evidențiat inclusiv de instalarea unei vegetații indicatoare de aciditate (apariția speciei Pteridium aquilinum).

Evaluarea caracteristicilor geotehnice ale terenului se face, ținându-se cont și de clasa de importanță în care se încadrează. Cumulând 12 puncte, terenul de fundare păstrează toate condițiile preliminare de încadrare în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

Stabilitatea terenului în momentul de față este asigurată. Riscul de instabilitate a pantelor este doar în cazul tăierii necontrolate a pădurii (care acoperă suprafață în proporție mare) sau a efectuării de săpături cu taluzuri mari și abrupte, nesusținute. De asemenea, lucrările de amenajare a drumurilor de acces, locuri de belvedere în consolă, locuri de odihnă, parcări, etc. vor fi efectuate pe bază de proiecte fundamentate pe determinări detaliate a litologiei și apelor subterane și de suprafață.

Trebuie avut în vedere existența formațiunilor de vârstă eocenă (argile marnoase și gresii de fliș), predispuse la deplasări, din cauza componentei argiloase a depozitului sedimentar.

Încadrarea obiectivului în “Planul de Amenajare a Teritoriului National, Secțiunea a V-a - Zone de Risc Natural”

- cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK –VI și perioada de revenire cca. 100 ani.

- alunecări de teren: potențialul de producere a alunecărilor de teren este scăzut - mediu, probabilitatea de producere redusă. Orașul apare pe lista unităților administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren primare.

Precipitațiile atmosferice au valoarea medie anuală: 862 mm. Presiunea dinamică a vântului (qb în kPa), mediată pe 10 minute la 10 m, are IMR = 50 ani: 0,6 kPa.

Terenul de fundare păstrează toate condițiile preliminare de încadrare în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat. Lucrările din Categoria geotehnica 2 impun obținerea de date cantitative si efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. In schimb, pot fi utilizate metode de rutina pentru încercările de laborator si de teren si pentru proiectarea si execuția lucrărilor.

Stabilitatea generală a terenului este asigurată, dar local, mai ales datorită pantelor mari, sunt necesare consolidări și stabilizări de versant. În extremitatea vestică sunt identificate și câteva zone cu pachete mari de deluvii, care pot crea instabilitate a arealului și alunecări de teren pe suprafețe mai mari.

Din punct de vedere hidro-geotehnic, se recomandă următoarele măsuri de protecție:

- Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10º și dirijarea apelor din precipitații.
- Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă.
- Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului.
- Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel.
- În terenul de fundare se vor amenaja suprafețe retaluzate și înierbate pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații.
- În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în văi naturale.
- Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupa repede.
- Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.
- Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților.

Arealul studiat fiind o zonă de versant parțial împădurit, situat într-un context cu perspective turistice, în care intervențiile asupra fondului forestier se doresc (și se recomandă a fi minore), lucrările de construcții vor fi axate preponderent pe realizare de: cărări și alei pietonale, trasee de promenadă, amenajare parc de aventură (instalații de tiroliană, podețe suspendate din lemn, cabluri din oțel sau similare, leagăne, trasee de rapel pe copaci), locuri de agreement (amenajări de recreere , gradene, console), instalații pentru pârtia de săniuțe, amenajări și instalații pentru traseul de biciclete și un grad mic de ocupare a terenului cu funcțiuni de alimentație publică și turism de pe coamele de deal.

- Pentru hoteluri, punctele de alimentație publică, adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20m. Fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare.

- Pentru realizarea sistemului de fundare a aleilor, traseelor de biciclete, căi de acces recomandăm realizarea unei perne de material granular cu grosime minimă de 0,50 m

- Pentru toate tipurile de construcții de agreement se vor studia condițiile de fundare specific fiecărui tip de lucrare în parte.

La fazele următoare de proiectare, beneficiarul va efectua la un laborator autorizat analiza chimică a apei subterane pentru a determina eventualele agresivități chimice ale acesteia asupra betoanelor cu care vine în contact.

Studiu privind amenajarea spatiilor verzi și cel preliminar de protecția mediului evidențiază calitățile peisajul natural, neantropizat studiat. Contextul general al zonei este reprezentat de un peisaj cultural și de pădurile existente. În relație cu terenurile din vecinătate – se constată un peisaj caracterizat de elemente naturale strâns relaționate între ele. Caracterul peisajului zonelor încadrate din perspectiva modului de utilizare a terenurilor ca fânețe/pășuni și funcțiile acestuia se vor schima progresiv spre spații verzi de agrement/spații construite etc. Înlăturarea solului și mișcarea vegetației existente vor cauza schimbări medii spre mari în caracteristicile vizuale ale peisajului și rezultatul va consta în efecte pe termen lung asupra elementului – liniște a caracterului peisajului. Pierderea terenului agricol va influența doar caracterul peisajului din imediatul context al sitului. Zona în care se va implementa proiectul propus va fi scoasă din circuitul agricol. Se apreciază că în această fază, efectele combinate sunt efecte ușor adverse la nivelul sitului și în contextul imediat și ușor adverse asupra caracterului peisajului local pe o distanță de 500 - 2000 de m față de sit.

Principalul impact indirect va apărea în urma traficului generat de lucrările de construcție din perioada implementării proiectului, acest fapt va genera un impact vizual asupra altor utilizatori ai rețelelor de circulație și un impact general asupra calităților scenice ale vederilor locale.

Noile dezvoltări urbane trebuie să păstreze și să îmbunătățească elementele de patrimoniu natural existente pentru a proteja vegetația, funcțiile ecologice și peisajul cultural și pentru a consolida împrejurimile naturale, neantropizate ale orașului.

Rețelele de drenaj natural ar trebui protejate pentru a menține drenajul de suprafață și cursurile de apă funcționale și pentru a sprijini infrastructura de gestionare a apelor pluviale. Acest lucru poate fi realizat prin crearea de legături între elementele de patrimoniu natural existente și prin furnizarea unui tampon suplimentar amenajat adiacent caracteristicilor naturale sensibile.

Studiul cu caracter consultativ are la bază sondajul de opinie realizat prin intermediul chestionarului din Anexa și care a fost distribuit și completat pe două căi: online și direct (față în față) Rezultatele sondajului derulat în cadrul PUZ Văratec-Firiza, din Municipiul Baia Mare sugerează necesitatea îmbunătățirii unor aspecte de ordin economic, social și de mediu. Respondenții acordă o atenție sporită ce trebuie acordată potențialului turistic al zonei Văratec-Firiza, fiind un areal cu peisaje naturale apreciate la nivel local și regional. Lipsa amenajărilor cu scop turistic, precaritatea marcajelor turistice, precum și a facilităților cu rol de prelungire a unui sejur turistic sunt doar câteva elemente remarcate și susținute de locuitorii zonei.

Din punct de vedere demografic, au fost analizate următoarele aspecte: numărul locuitorilor (populația cu domiciliul la 1 iulie 2019 – ultima estimare validă înainte de pandemia de COVID19); structura populației pe grupe de vârstă; mișcarea naturală și migratorie a populației; disfuncționalitățile privind evoluția și structura populației. S-a constat menținerea tendinței de migrare din centrul urban Baia Mare spre zona periurbană, UAT-uri aflate în primul inel sau noi dezvoltări urbanistice în teritoriul intravilan și extravilan. Prin urmare, amenajarea coerentă a zonei cu accent pe asigurarea unor condiții decente de viață similare celor din oraș însă în condițiile unui mediu mai curat, va spori atractivitatea zonei.

Studiul privind evoluția activităților economice a evidențiat înclinarea în municipiul Baia Mare pentru ecologie și protecția mediului. De asemenea economia din municipiu a depășit momentele critice când combinatele, fabricile și minele se închideau lăsând fără locuri de muncă zeci de mii de oameni, afectând astfel lanțuri industriale, comerciale și de servicii care depindeau de locurile de muncă din oraș. Economia municipiului Baia Mare s-a reinventat, noi ramuri industriale, comerciale, de servicii dezvoltându-se. Sectoarele IT & software și industrii creative aduc creșteri importante în economia locală, încurajarea și dezvoltarea acestor sectoare trebuie sa fie prioritară.

Imaginea orașului Baia Mare astăzi este cea a unui oraș activ, prosper și orientat către locuitorii săi, însă aceasta poate fi atinsă doar printr-o abordare integrată a domeniilor majore, urmărind acele acțiuni care coroborate au un impact benefic pe mai multe planuri.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General Baia Mare 1999, suprafeței reglementate prin prezentul PUZ îi corespund următoarele UTR, delimitate conform planșei *P1 – Analiza situației existente:*

	Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	Regim de înălțime	Înălțime maximă
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
	Extravilan	Zone situate în extravilan	-	-	-	-
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+M)	P+E, P+M	4 m până la cornișă, 7 m până la acoperiș
	B1	Centru balnear	-	-	-	-
	B2	Subzona pentru case de vacanță	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+E)	P+E	-
	V6	Păduri de agrement	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	V7	Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate

	V9	Fâșii și perdele de protecție	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate
	T1	Subzona transporturilor rutiere	50%	Volumetric = 15 mc/mp teren	-	12 m
	G1	Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală	50%	6	-	12 m

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Punerea în valoare a cadrului natural este una dintre principalele linii directoare ale P.U.Z. Văratec-Firiza. Planificarea și gestionarea spațiilor verzi are în vedere, în primul rând, vegetația existentă valoroasă, respectiv alegerea corectă a speciilor, modul de dispunere, precum și calitatea pe care o oferă mediului înconjurător, și abia ulterior dotările sau alte obiecte care vin în completarea spațiilor verzi pentru a le face mai atractive iar în plan secund, utilizatorii.

Se acordă o atenție deosebită elementelor naturale majore existente (cursuri de apă, văi torențiale, elemente topografice), drenajul, solurile, vegetația și se propune integrarea acestora într-o rețea de spații verde conectate între ele și articulate la nivelul orașului cu cartierul Ferneziu, lacul de acumulare și zonele de pădure și pășune ce le delimitează fie în interiorul zonei reglementate, fie în afara acesteia. În zonele în care continuitatea spațiilor verzi va fi întreruptă se propune implementarea unor măsuri de conectare prin aliniamente de arbori.

Vegetația defrișată este înlocuită cu aceiași specie sau cu alte specii autohtone care să nu facă notă discordantă cu peisajul existent și caracterul acestuia. Se urmărește extinderea zonelor plantate cu arbori și a sistemelor naturale în zona străzilor publice, parcuri , terenuri municipale, precum și pe terenurile private.

Cursurile de apă permanente sau sezoniere și văile torenților sunt păstrate într-o formă cât mai nealterată și incluse în culoare de protecție, parcuri publice, zone de agrement sau cu profil sportiv. Apele pluviale și torenții sunt direcționați gravitațional către oglinzi de apă și umede special amenajate și integrate vizual în caracterul locului.

Conservarea caracteristicilor patrimoniului natural este, de asemenea, încurajată prin utilizarea activă, educație și conștientizare. Spațiile verzi propuse includ opțiuni active și pasive de recreere (locuri de joacă, activități sportive, agrement, camping). Prin urmare se propun suprafețe extinse de pădure-parc pentru a încuraja oportunitățile de educație în aer liber (instalații specifice, semnalizare, funcții interactive). Dezvoltarea adiacentă elementelor de patrimoniu natural ar trebui să valorifice această relație unică prin furnizarea de legături vizuale și fizice puternice cu elementele de patrimoniu natural atât din clădiri, cât și din străzile publice adiacente.

Estetica mobilierul urban, iluminatul, clădirile pavilion, punctele de informare vor căuta să fie cât mai non-invazivă în relație cu cadrul natural. Cerințele cu privire la acest aspect sunt descrise în Regulamentul Local de Urbanism al prezentei documentații.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

P.U.Z. Văratec-Firiza propune pentru organizarea rețelei de căi de comunicații în zone în care se vor construi obiective turistice următoarele:

- Străzi cu îmbrăcăminte asfaltică către funcțiunile propuse;
- Parcări în intravilan;
- Trasee pietonale și tematice pentru drumeții, bicicliști, în zonele intravilane și extravilane studiate;
- Drumuri forestiere în extravilan.

În zona reglementată ierarhizarea circulației este subordonată prioritizării unor mijloace de deplasare în defavoarea altora după cum urmează, în ordine descrescătoare:

- Circulația pietonală
- Circulația bicicliștilor
- Circulația mijloacele de transport în comun
- Circulația automobilelor personale (slab încurajată).

Modernizarea circulației reglementează extinderea în mod sustenabil a infrastructurii existente și dezvoltarea unei rețele de străzi noi în zonele astăzi nedeservite de căi de comunicații pentru a putea susține funcțiunile propuse – locuire de vacanță, servicii turistice, agrement și sport. Se prevede îmbunătățirea accesului către funcțiunile enumerate anterior, și realizarea unui ansamblu coerent de trasee pietonale și velo. Considerând circumstanțele legate de mediu, suprafața extinsă a zonei studiate și atractivitatea funcțiunilor propuse, se propune integrarea unui punct intermodal concentrate pe linii de transport în comun cu profil turistic (biciclete, autobuze etc) care să tranziteze zona de intervenție.

Intervențiile majore propuse sunt următoarele:

- realizarea unei artere principale care va oferi o ruta de acces a tuturor mijloacelor de transport către funcțiunile propuse și va facilita descărcarea tramei stradale din zonele reglementate (în actualul extravilan);

- propunerea unor căi de comunicații cu pante adecvate în profil longitudinal. Străzile propuse țin cont de topografia terenului și urmează pe cât posibil curbele de nivel, pentru a evita existența unor pante extrem de abrupte;

- reglementarea pofilelor stradale pentru a include trotuare, piste pentru bicicliști precum și arbori în aliniament;

- vehiculele de întreținere și de aprovizionare a unităților de alimentație publică sau cazare vor avea acces ocazional;

- drumurile de exploatare existente pe amplasament vor fi păstrate în zonele de parc și vor fi integrate în sistemul de circulații pietonale aferente culoarelor ecologice.

- circulațiile din interiorul zonelor verzi vor fi exclusiv pedestre și cicliste;

- aleile din interiorul zonelor verzi vor fi realizate din agregate compactate;

Accesibilitatea și articularea arealului reglementat cu contextul

Accesul principal pentru toate tipurile de circulații către zona studiată aflată în extravilan este propus din nord, din intersecția drumului de exploatare forestieră Văratec cu drumul județean DJ 183. Întrucât panta existentă a drumului forestier face posibilă exploatarea lui în siguranță, se propune lărgirea profilului său transversal pentru două sensuri cu scopul de a susține traficul nou creat: două benzi cu lățime de 3,50 m și trotuare de 1,50 m pe ambele părți în zonele construite, respectiv două benzi cu lățime de 3,00 m și acostamente de 1,00 m când traversează zone de pădure.

Dinspre sud, accesul pietonal și cu mijloace ATV este realizabil în mai multe variante. Prima, vizează drumurile forestiere ce traversează situl Natura 2000 ROSCI0003 - Rezervația arboretului de castani comestibili: două conectează zona studiată cu cartierul Valea Roșie și localitatea Ulmoasa, și două, trecând pe lângă Lacul Bodi, ajung în cartierul Griviței. Un alt acces posibil este cel de pe drumul forestier ce debușează în strada Păstrăvului (cartierul Ferneziu) situată la est de Valea Strâmbă.

3.4.1. CIRCULAȚIA AUTOTURISMELOR

Pentru asigurarea mobilității între zonele de interes ale zonei reglementate se urmărește dezvoltarea unui transport durabil ce presupune dimensionarea capacității de circulație a arterelor, astfel încât sa se asigure cel puțin un minim în viabilitatea arealului, în raport de mărimea sa. Trama stradală nou propusă fiind de tipul „shared space”, cu accent pe circulația pedestră și velo, restricționează circulația mașinilor. Este permisă deplasarea riveranilor (locuire de vacanță) și utilizatorilor temporari (hoteluri și pensiuni) și a mijloacelor de întreținere.

Se propun trei categorii de străzi:

- O stradă colectoare (categoria a III-a) principală, cu dublu sens și benzi cu lățime de 3,50 m. Strada se va realiza prin lărgirea drumului de exploatare existent ce pornește din DJ 183 din zona Simared și va absorbi întreg traficul generat de noile funcțiuni propuse. Accesul pe parcelă de pe această stradă este redus. Se propune extinderea traseului acesteia în extravilan în perspectiva amenajării unui drum către UAT Ulmoasa.

- O stradă colectoare (categoria a III-a) secundară, cu dublu sens și benzi cu lățime de 3,50 m. Strada este în buclă - pornește și revine în strada colectoare principală și absoarbe întreg traficul generat de noile funcțiuni propuse în arealul din dreapta parcelei alocate pentru pista de bob.

- Străzi de folosință locală (categoria a IV-a), cu sens unic sau dublu sens ce debușează în străzile colectoare. Permit accesul pe parcelele propuse. Prezintă benzi cu lățime de 3,00 m și trotuare de 1,50 m.

- Fundături cu două sensuri ce debușează în cele colectoare și au lungimea maximă de 100 m pentru a descuraja traficul intern. Fundăturile se continuă cu trasee pietonale și verzi. Permit accesul pe parcelele propuse. Prezintă benzi cu lățime de 3,00 m și trotuare de 1,50 m.

Profilele stradale propuse sunt cele ilustrate în planșa *P2 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.* Pofilele stradale propuse au lățime de 8, 9, 10, 13, 14 m (sens dublu) și de 6,50 m (sens unic). Pofilele nu prevăd locuri de parcare în lungul străzilor, staționarea autovehiculelor va fi realizată doar în parcările special amenajate și in interiorul parcelor propuse. Pe anumite tronsoane se prevăd plantații în aliniament, pentru a crea o separare vizuală între spațiile de cazare și carosabil. Propunerea de trotuare de 1,5 m pe ambele părți va face ca sistemul de străzi propuse să vină în completarea sistemelor de promenade pietonale propuse.

Suplimentar, se vor amenaja podete pentru traversările cursurilor de apă sezoniere sau permanente. Se propune realizarea a două parcări pentru autocare, respectiv pentru autoturisme pentru vizitatori la intrarea dinspre drumul județean DJ 183, lângă SIMARED și a unei parcări pentru autocare și autoturisme destinată vizitatorilor la capătul vestic al zonei de intervenție lângă zonele verzi cu caracter sportiv.

3.4.2. TRANSPORTUL ÎN COMUN

Pentru asigurarea mobilității între zonele de interes ale municipiului se urmărește dezvoltarea unui transport durabil ce presupune încurajarea transportului în comun și suplimentarea capacității acestuia. Se propune păstrarea celor două linii de transport în comun existente și cele

Sistemul de transport în comun existent va fi suplimentat de o linie de transport public de autobuze de dimensiuni medii, cu traseu în buclă ce pornește din zona accesului pe sit în zona drumului județean DJ 183, traversează toate trupurile reglementate pe strada colectoare principală propusă, și staționează în cele 16 stații noi conform diagramei de mai jos. Autobuzele vor gara în parcarea propusă în stânga intersecției dintre drumul principal de acces și drumul județean, în zona SIMARED.

3.4.3. CIRCULAȚIA PIETONILOR ȘI BICICLIȘTILOR

Trama stradală nou propusă este de tipul „shared space”, deplasarea prioritară fiind cea pedestră și velo. Din punct de vedere al circulației pietonale și a bicicliștilor, în zonele de servicii turistice și în zonele de locuire de vacanță se vor amplasa alei exclusiv pietonale (aferente zonei funcționale propuse VEc) direcționate către zonele verzi, de odihnă, de recreere. Circulațiile pietonale din zonele de agrement vor fi completate cu piste pentru biciclete, cu spatii de odihnă și instalații de tip belvedere. Se vor amenaja pasarele pietonale pentru traversările cursurilor de apă și a zonelor umede.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Reglementările urbanistice propuse prin P.U.Z. Văratec-Firiza sunt definite conform legislației în vigoare. Se propune crearea unei zone cu profil dominant turistic, cu o structură coerentă articulată contextului existent, ca rezultat al aplicării procedurii de urbanizare configurată în jurul a șase componente majore:

1. Componenta locuirii defalcată în locuire permanentă actuală (L1b) în estul zonei de intervenție, în cartierul Ferneziu și locuire de vacanță propusă (Lv) în arealul pășunilor studiate;

2. Componenta petrecerii timpului liber ce însumează toata zonele verzi cu acces public nelimitat sau limitat. Se propune înlocuirea UTR reglementate prin PUG 1999 (V6, V9, V7) cu zone funcționale noi diferențiate în funcție de caracter în spații verzi publice de tip parcuri, gradini (zona VS), zone de agrement (zona VA), parc de agrement(zona Aps), complexuri sportive (zona VS) cu subzona pentru practicarea bobului (subzona S_VS1), fâșii de protecție a apelor (VE), culoare ecologice ce înglobează trasee pietonale (zona VEc) și suprafețe extinse de pădure-parc (zona Vpp);

3. Componenta primirii turistice, nouă, ce reglementează suprafețele de servicii turistice S_ST1 (subzonă servicii turistice – hotel) și S_ST2 (subzonă servicii turistice – pensiuni);

4. Componenta mixtă, nouă, ce reglementează suprafețe ce pot adăposti funcțiuni compatibile ce au caracter turistic și de servici (subzona S_MT);

5. Componenta circulației rutiere defalcată în existentă în cartierul Ferneziu (T1) și propusă în zone cu caracter turistic (TR) și subzone de parcare aferente (S_TR1);

6. Componenta echipării edilitare în zone cu caracter turistic (subzona S_ED);

Fiecărei zone funcționale propuse îi corespund următoarele:

	Indice UTR	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)	Observații
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN			
	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan	păduri în extravilan
Zonificare funcțională în INTRAVILAN			
	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	parcele de locuințe unifamiliale existente situate în cartierul Ferneziu. Se propune extindere UTR pentru a include terenurile necadastrate/cadastrate despre care s-a constatat în urma analizei că sunt folosite ca locuire unifamilială.

	LV	Zonă de locuințe de vacanță	se propun 179 de parcele în zona studiată ce astăzi se află în extravilan. Parcelele au suprafața cuprinsă între 707 mp și 2059 mp
	S_ST1	Subzonă servicii turistice - hotel	se propun 13 de parcele în zona studiată ce astăzi se află în extravilan. Parcelele au suprafața între 3151 mp și 7920 mp
	S_ST2	Subzonă servicii turistice - pensiuni	se propun 86 de parcele în zona studiată ce astăzi se află în extravilan. Parcelele au suprafața cuprinsă între 1175 mp și 3387 mp
	S_MT	Subzonă de funcțiuni mixte în zone cu caracter turistic	se propun 5 parcele în zona studiată ce astăzi se află în extravilan. Parcelele au suprafața cuprinsă între 1746 mp și 2068 mp
	S_ED	Subzona aferenta infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic	se propun 29 de parcele în zona studiată ce astăzi se află în extravilan. Parcelele au suprafața între 154 mp și 1982 mp
	T1	Subzona transporturilor rutiere	aferente străzilor existente în cartierul Ferneziu
	TR	Zonă de căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic	aferente străzilor noi propuse
	S_TR1	Zonă de căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic - parcări	se propun 4 parcele - trei în zona drumului județean DJ 183 și una lângă parcela destinată pistei de bob. Parcelele au suprafața cuprinsă între 3485 mp și 14.100 mp
	VP	Zonă verde cu rol de folosință publică, parcuri, grădini	se propun 30 de parcele cu destinația de parcuri publice, grădini, scuaruri, spații verzi amenajate
	VA	Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic	se propun 3 parcele în partea sud-estică a arealului studiat. Parcelele au suprafața cuprinsă între 12.143 mp și 23.028 mp
	Aps	Zonă de parc de agrement și servicii aferente	se propune o parcelă cu suprafața de 51.242 mp
	VS	Zonă verde cu rol de complex sportiv	se propun 3 parcele în partea vestică și centrală a arealului studiat. Parcelele au suprafața între 12.143 mp și 66.278 mp. În cadrul acestora se pot realiza amenajări și instalații specifice pentru: cățărări , trasee downhill, pârtie de săniuțe, biking, enduro, motocross etc.
	S_VS1	Zonă verde cu rol de complex sportiv – pistă bob	se propune o parcelă cu supr. de 175.666 mp pentru bob de patru anotimpuri
	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor	se propun 17 de parcele
	VEc	Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi	se propun 24 de parcele ce cuprind trasee pietonale și velo, amenajări și instalații specifice
	Vpp	Zonă verde cu rol de pădure-parc	se propun 17 parcele. Zonele includ trasee pietonale și tematice, zone de belvedere, drumuri de exploatare

Principiile care stau la baza organizării și reglementării arealului studiat sunt:

- Utilizarea rațională a terenului;
- Ocrotirea cadrului natural existent prin reducerea impactului asupra acestuia;
- Dinamizarea zonei prin propunerea unor funcțiuni atractive;
- Stabilirea de obiective de utilitate publică.
- Organizarea rețelei stradale și asigurarea accesibilității prin conectarea spațiilor propuse cu contextul adiacent și restul municipiului Baia Mare;
- Extinderea și asigurarea infrastructurii edilitare;
- Instituirea de reguli urbanistice care să conducă la un mod de construire adecvat și coerent (dimensionarea volumelor construite, amplasare, amenajări și plantații, materiale și culori pe zone/subzone);
- Bună relație a zonei studiate cu orașul (stabilirea unor direcții de dezvoltare care să conducă la îmbunătățirea relațiilor spațiale și funcționale dintre zona studiată și polii urbani de interes).

Particularitățile fiecărei unități și subunități teritoriale propuse sunt ilustrate în tabelul următor, detalierea lor fiind realizată în cadrul Regulamentului de Urbanism al prezentei documentații:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ – INDICI URBANISTICI						
	Indice UTR	Denumire unitate și subunitate teritorială de referință (UTR)	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	Regim de înălțime maxim	Înălțime maximă
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN						
	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan	0%	0	0	0 m
Zonificare funcțională în INTRAVILAN						
	L1b	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă	20%	0.2 (înălțimi P); 0.3 (înălțimi P+M)	P+E; P+M	4 m până la cornișă, 7 m până la acoperiș
	LV	Zonă de locuințe de vacanță	20%	0,4	D+P+M	9 m
	S_ST1	Subzonă servicii turistice - hotel	35%	1,5	D+P+3E+M	20 m
	S_ST2	Subzonă servicii turistice - pensiuni	35%	1,1	D+P+2E+M	15 m
	S_MT	Subzonă de funcțiuni mixte în zone cu caracter turistic	35%	1,1	D+P+2E+M	15 m
	S_ED	Subzona aferenta infrastructurii edilitare situată în zone cu caracter turistic	60%	1,2	(1-2S)+P+R	9 m

	T1	Subzona transporturilor rutiere	0%	0	0	0 m
	TR	Zonă de căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic	0%	0	0	0 m
	S_TR1	Zonă de căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic - parcări	1%	0,1	cf. cerințe tehnice	3 m
	VP	Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică	1%	0,1	P	6 m
	VA	Zonă verde rol de agrement, camping, picnic	5%	0,05	P	6 m
	Aps	Zonă de parc de agrement și servicii aferent	10%	1,1	cf. cerințe tehnice	25 m
	VS	Zonă verde cu rol de complex sportiv	10%	0,2	D+P	9 m
	S_VS1	Zonă verde cu rol de complex sportiv – pistă bob	10%	0,2	cf. cerințe tehnice	cf. cerințe tehnice
	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor	1%	0,1	P	3 m
	VEc	Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi	1%	0,1	P	3 m
	Vpp	Zonă verde cu rol de pădure-parc	0%	0	0	0 m

3.5.2. BILANȚ TERITORIAL GENERAL

Suprafața zonei reglementată prin prezentul PUZ: 3.683.486,39 mp (368,34 ha). Prin prezentul P.U.Z. se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de 1.560.058,47 mp, sumă a unui areal adiacent limitei de intravilan existent și a două trupuri (Trup VF1 și Trup VF2).

BILANȚ COMPARATIV AL SUPRAFEȚELOR DE INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN AL UAT BAIA MARE STUDIAT ȘI PROPUS		
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT	3683486,39	100,00%
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN EXISTENT STUDIAT	1105482,78	30,01%
însemnând:		
teritoriu principal al intravilan UAT Baia Mare	1050176,5	28,51%
1 TRUP	55306,28	1,50%
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN PROPUS	2665541,25	72,36%
însemnând:		
TRUP VF1	139204,53	3,78%
TRUP VF2	656605,71	17,83%
TERENURI ADIACENTEI LINITEI DE INTRAVILAN EXISTENTE PROPUSE PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN	1869731,01	50,76%
Suprafața TOTALĂ propusă pentru introducerea în intravilan	1560058,47	42,35%
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN EXISTENT STUDIAT	2578003,61	69,99%
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN PROPUS	1017945,14	27,64%
Suprafața TOTALĂ propusă pentru SCOATEREA din intravilan	23444,21	0,64%

Bilanțul teritorial din punct de vedere funcțional este ilustrat în tabelul de mai jos și compară situația existentă cu cea propusă.

BILANȚ TERITORIAL GENERAL PROPUS				
Indice UTR	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
Zonificare funcțională în EXTRAVILAN				
TDF	0	0	1017945,14	27,64
Extravilan	2578003,61	69,99	0	0
Total (în extravilan studiat)	2.578.003,61 m²	69,99	1.017.945,14 m²	27,64
Zonificare funcțională în INTRAVILAN				
L1b	89952,16	2,44	130206,54	3,53
LV	0	0	174139,99	4,73
B1	36461,81	0,99	0	0
B2	907669,98	24,64	0	0
S_ST1	0	0	63362,68	1,72
S_ST2	0	0	157497,12	4,28
S_MT	0	0	9765,43	0,27
G1	18698,14	0,51	0	0
S_ED	0	0	16139,73	0,44
T1	6512,59	0,18	11725,64	0,32
TR	0	0	160356,09	4,35
S_TR1	0	0	30128,43	0,82
VP	0	0	251629,36	6,83
VA	0	0	47883,12	1,3
Aps	0	0	51241,11	1,39
VS	0	0	114255,43	3,1
S_VS1	0	0	175666,02	4,77
V9	29761,57	0,81	0	0
VE	0	0	43945,42	1,19
VEc	0	0	84927,81	2,31
V6	6195,95	0,17	0	0
V7	10230,59	0,28	0	0
Vpp	0	0	1142671,34	31,02
Total (în intravilan studiat)	1.105.482,78 m²	30,01	2.665.541,25 m²	72,36
TOTAL SUPRAFAȚĂ (extravilan +intravilan studiat)	3.683.486,39 m²	100	3.683.486,39 m²	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Deoarece există posibilitatea realizării unei sistematizări a rețelelor de la proiectare până la exploatare, cu dimensionare la debite calculate pentru un orizont de timp în perspectiva dezvoltării urbanistice, se propune echiparea completă din punct de vedere edilitar a zonei reglementate. Realizarea rețelelor edilitare pe străzile existente sau pe noile străzi va fi coordonată evitându-se astfel scumpirea lucrărilor, deteriorarea străzilor si oprirea/îngreunarea traficului. De asemenea, este imperios necesară realizarea unor străzi cu un prospect corespunzător categoriei și/sau destinației acestora, respectându-se astfel distanțele de siguranță între rețele conform actelor normative în vigoare, cu evitarea pericolelor de infectare, explozie, poluare etc., dar si cu posibilități de montare, exploatare si intervenție fără afectarea celorlalte rețele.

3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

Teritoriul luat în studiu face parte din bazinul hidrografic al râului Săsar, sub-bazinul pârâului Firiza, respectiv Valea Romană, care colectează apele pluviale și le conduce în barajul de acumulare Strâmtori Firiza.

În zona pășunilor există o rețea hidrografică destul de densă, constituită din numeroase ogașe, pâraie, râuri, cu debite permanente şi relativ constante, dar în timpul ploilor de lungă durată și a celor de intensitate ridicată, devin torențiale. Rețeaua hidrologică transportă un volum relativ mic de aluviuni, în suspensie, acestea mărindu-se în urma ploilor (mai ales a celor torențiale). Ploile din mai-iunie provoacă uneori viituri. Rețeaua hidrografică relativ bogată a dus la o puternică fragmentare a reliefului.

Arealul studiat este caracterizat printr-o pânză de apă freatică discontinuă, localizată în materialul grosier deluvial, la adâncimi de 1,00 ÷ 2,50 m față de cota terenului natural și are caracter aleatoriu, descărcată ca izvoare descendente.

Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor şi cu debitul râului Firiza și a afluenților săi.

3.6.2. ALIMENTAREA CU APĂ

APĂ POTABILĂ

În zona estică situată în intravilanul existent al UAT Baia Mare, alimentarea cu apă a consumatorilor se face prin intermediul rețelelor de distribuție din sistemul centralizat de alimentare, având ca sursă microuzina de tratare a apei amplasată în apropierea lacului de acumulare Berdu. Microuzina este o instalație nouă, pusă în funcțiune la începutul anului 2004, şi are o capacitate de 15 l/s. Rezervoarele de înmagazinare existente au o capacitate de acumulare suficientă pentru a asigura apa de spălare şi pentru a compensa variațiile zilnice ale cererii de apă. Rețeaua de apă în arealul studiat este prezentă pe strada Imașului spre lacul de Acumulare, până la ultima casă, iar în zona de est, pe strada Lunci, rețeaua continuă până la microuzina de tratare.

În restul arealului studiat nu există rețea de alimentare cu apă. Tema de proiectare propune extinderea rețelei publice existente de alimentare cu apă în concordanță cu străzile propuse, în zona utilizatorilor noi rezultați prin procedura de urbanizare. Pentru ca apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum, se propun două uzine de apă, cu două rezervoare de înmagazinare a apei potabile fiecare, cu ape prelevate din surse subterane, și o pompă de apă pentru asigurarea presiunii în rețeaua de distribuție. Instalația de potabilizare va fi amplasată lângă o sursă de energie electrică și necesită o cameră tehnică.

Fiecare imobil propus va adopta o soluție tehnică printr-un proiect tehnic specializat și va dispune de un branșament independent prevăzut cu apometre și robinete de concesie, astfel încât controlul asupra consumului să poată să fie efectuat.

APĂ CALDĂ

Apa caldă menajeră se va prepara în regim instantaneu cu ajutorul centralelor termice individuale racordate la reteaua de gaz propusa.

3.6.3. CANALIZARE

CANALIZARE MENAJERĂ

În zona situată în intravilanul existent al UAT Baia Mare, sistemului de canalizare este de tip unitar, sistem care se regăsește și în restul orașului, apele uzate menajere cât si cele pluviale fiind colectate de o rețea de canale.

În estul amplasamentului studiat, pe strada Imașului, respectiv DJ 183 spre lacul de Acumulare, rețeaua de canalizare este asigurată până la Clubul Sportiv Simared. De-a lungul străzii Imașului – arteră, rețeaua de canalizare este prezentă până la ultima casă. În zona estică, pe strada Lunci, rețeaua este continuă până la microuzina de tratare a apei.

În restul arealului studiat nu există rețea canalizare. Tema de proiectare propune extinderea rețelei publice existente de canalizare menajeră pe străzile propuse, în zona utilizatorilor noi rezultați prin procedura de urbanizare. Suplimentar, se propun două stații de epurare (în nord-vestul și nord-estul zonei studiate). În planșa Rețeaua de canalizare proiectată se va racorda la rețeaua existentă pe drumul județean DJ 183. Rețeaua este realizată din conducte de PVC și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri în aliniament, la intersecții și la schimbări de direcție. Căminele vor fi din beton și prevăzute cu capac carosabil, în zonele stradale, și necarosabile, în spațiile verzi.

Apele uzate menajere provenite de la imobilele vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră proiectată în acest scop. Rețeaua de canalizare proiectată se va deversa in rețeaua publică.

CANALIZARE PLUVIALĂ

În estul amplasamentului studiat, unde rețeaua de canalizare există, apele pluviale sunt preluate prin intermediul gurilor de scurgere și descărcate in rețeaua de canalizare stradală.

În restul arealului studiat nu există rețea canalizare. În zonele propuse pentru introducerea în intravilan, apele pluviale provenite de pe suprafețele pavate și învelitorile imobilelor, se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca gravitațional în rețeaua publică de canalizare. Apele pluviale de pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor descărca într-o rețea pluvială separată, pentru ape cu hidrocarburi.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona situată în intravilanul existent al UAT Baia Mare, terenurile sunt deservite de linii electrice aeriene. Amplasamentul studiat este traversat de linii electrice aeriană de medie tensiune LEA 20kV simplu circuit și dublu circuit conform planșei *P3.1 - Echipare edilitară - Alimentarea cu energie electrică.*

În restul arealului studiat nu există rețea de alimentare cu energie electrică. În vederea alimentării cu energie electrică a utilizatorilor noi rezultați prin procedura de urbanizare, tema de proiectare propune racordarea la linia de medie tensiune existentă LEA 20kV și extinderea acesteia. Alimentarea cu energie electrică a zonele urbanizate se va face din stațiile propuse prin linie de medie tensiune montată îngropat și posturi de transformare de la 20 la 0,4kv, aeriene sau în cabină de zidărie. Traseele LES sunt amplasate, de regulă, pe căile publice in zonele destinate circulației pietonale, la adâncimi cuprinse intre 0,8-1,00m, cu unele excepții în cazul unor intersectări cu alte rețele sau obstacole. Subtraversările străzilor, aleilor si trotuarelor sunt realizate în tuburi de protecție îngropate de regula la -1,4m, astfel încât înlocuirea cablurilor in caz de defect să se poată face fără spargerea carosabilului.

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor casnici și a micilor consumatori se va realiza prin linii electrice de joasă tensiune de 0.4 kV, montate îngropat. De la acesta se vor realiza linii (branșamente) subteran la toți consumatorii casnici.

Alimentarea cu energie electrică a iluminatului public se va realiza prin linii electrice de joasă tensiune, subterane, de 0.4 kV, separate de liniile electrice de distribuție a curentului electric la consumator.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Pe teritoriul studiat se regăsesc rețele de telecomunicații aparținând societăților Telekom, UPC și Digi, doar în zona aflată astăzi în intravilan.

În restul arealului studiat nu există rețea de telecomunicații. Temă de proiectare propune racordarea la rețeaua de telecomunicații existentă și extinderea ei către zona utilizatorilor noi rezultați prin procedura de urbanizare. Se propune de-a lungul tramelor stradale propuse, înființarea unei rețele de telecomunicații din fibră optică și cabluri coaxiale în canalizație subterană și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri. Distribuția către abonați se va realiza în cabluri din fibră optică conectate prin intermediul cutiilor de conexiune stradale și a cutiilor terminale de la abonat.

Se interzice montarea de antene TV-satelit in locuri vizibile din circulații publice, precum si dispunerea vizibila a cablurilor de orice fel.

3.6.6. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

În perimetrul studiat, în zonele deja construite, încălzirea se face prin centralelor murale cu tiraj forțat și centrale termice cu caracter individual aparținând diferitelor persoane fizice sau juridice şi care deservesc locuințe sau sedii individuale. Local, se utilizează sobe cu gaze naturale sau cu sobe alimentate cu combustibil solid, cărbuni şi lemne.

În zonele propuse spre urbanizare se propune alimentarea cu energie termică dependentă de alimentarea cu gaze naturale și folosirea centralelor termice individuale în acest sens.

3.6.7. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Terenurile studiate aflate în intravilan sunt parțial deservite de rețele de distribuție de gaze naturale. În zona nordică, pe strada Imașului până la lacul de Acumulare, rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă până la ultima casă. Pe strada Luncii, rețeaua este prezentă până la microuzina de tratare a apei. De-a lungul străzii Imașului – arteră, rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă până la ultima casă.

În restul arealului studiat nu există rețea de alimentare cu gaz. Temă de proiectare propune racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă și extinderea ei către zona utilizatorilor noi rezultați prin procedura de urbanizare. Se propune de-a lungul străzii colectoare principale (pornește din drumul județean DJ 183) o conductă de repartiție și cinci stații de reglare măsurare predare SRMP. Conducta este continuă până la SRMP 5 marcat pe planșa *P3.3 - Echipare edilitara - Alimentarea cu gaze naturale.* Din această conductă se ramifică conductele de distribuție amplasate pe aproape toate străzile propuse ce au posibilitatea de a prelua numărul utilizatorilor estimați. Toate conductele vor fi amplasate subteran. Pentru locuințele de vacanță se recomandă realizarea unui branșament prevăzut cu regulator de presiune comun la câte 2 locuințe ale căror curți sunt alăturate, micșorându-se astfel numărul de branșări la conducta publică de distribuție. În ce privește zonele cu consumatori non-casnici, deoarece acestea constituie concentrări cu debite instalate mai mari, a căror funcționare nu trebuie să deregleze funcționarea celorlalți consumatori, se va monta spre aceste zone o conductă de repartiției de medie presiune cu SRM (stații de reglare măsurare) adiacente.

Conform normelor tehnice în vigoare, conductele subterane de distribuție se pozează numai în domeniul public, pe trasee mai puțin aglomerate cu instalații subterane, ținând seama de următoarea ordine de preferință: zone verzi, trotuare, alei pietonale. Se recomandă ca, pentru conductele de repartiție și distribuție montate subteran, să fie utilizate conductele de polietilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare.

3.6.8. GOSPODĂRIREA COMUNALĂ. RECICLAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate. Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului.

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.
- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în conform plan de situație, de unde se vor evacua periodic, de către serviciul de salubritate.

Platforma pubelelor va fi împrejmuita pentru a se evita împrăștierea accidentala.

3.6.9. MODUL DE GOSPODĂRIRE A DEȘEURILOR ȘI ASIGURAREA CONDIȚIILOR DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;
- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

3.6.10. GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta prevederile legislației în vigoare cu privire la protecția mediului. Este puțin probabil să rezulte efecte cumulative semnificative asupra peisajului și a componentelor vizuale. Scara dezvoltării propuse, natura activităților implicate și localizarea indică faptul că semnificația efectului asupra caracterului peisajului general va fi neglijabilă. Efectele adverse previzionate asupra resurselor peisajului sunt limitate și de scurtă durată datorită naturii sitului, contribuției sale în peisajul general și relația cu întregul amplasament și cu peisajul vecinătăților. Efectele previzionate identificate sunt astfel nesemnificative în contextul aplicației planificate și nu intră în conflict cu reglementările existente. Efectele reziduale ușoare sunt apreciate ca fiind efecte ușoare și afectează caracterul peisajului localizat.

Schimbările în peisaj se vor integra în tiparul existent, pe termen lung va rezulta un efect ușor benefic asupra caracterului peisajului. Dezvoltarea nu va avea nici un efect asupra așezărilor și asupra ariilor protejate. Efectele asupra receptorilor vizuali au fost apreciate ca fiind nesemnificative și că nu sunt în conflict cu obiectivele planificate. Proiectul propus va îmbunătăți caracteristicile vizuale ale caracterului peisajului local.

Dezvoltarea urbană în zona studiată va afecta caracterul actual al peisajului dar nu va avea un efect general semnificativ negativ asupra caracterului peisajului local și asupra elementelor vizuale dacă vor fi respectate norme și planuri de protecție a peisajului.

Propunerea urbanistică sprijină biodiversitatea și păstrarea în formă intactă a suprafețe extinde de pășune și pădure valorificându-le potențialul turistic prin integrarea componentei de petrecere a timpului liber. Sistemele ecologice afectate pentru realizarea patrimoniului arhitectural vor fi compensate cu atenuarea efectelor negative prin plantații de arbori, împăduriri și sistematizarea spațiilor verzi cu diverse utilizări.

În vederea diminuării efectelor asupra mediului, în amenajarea teritoriului reglementat se va ține cont de următoarele propuneri:

- Menținerea suprafețelor împădurite pentru a limita avansarea proceselor de eroziune în zonele cu versanți înclinați, a alunecărilor de teren, dar și pentru diminuarea debitelor de tip torențial pe culoarele de scurgere pentru protecția drumurilor. Nu trebuie omis nici rolul de regulator climatic local pe care îl are pădurea, respectiv pentru creșterea calității aerului.
- Măsuri de apărare a integrității întregului fond forestier din zonă, cu atât mai mult a celui deja protejat, prin interzicerea activităților care pot afecta biodiversitatea și sănătatea speciilor;
- Identificarea, cartarea și monitorizarea organismelor erozionale în vederea amenajării acestora, prin praguri și gabioane, precum și urmărirea debitelor lichide a căror distribuție în timp se va modifica ca urmare a schimbărilor climatice;
- Asigurarea unei mai bune colectări a apelor pluviale;
- Protejarea solurilor împotriva eroziunii hidrice și scurgerii în suprafață (drumurile de exploatare/acces să fie orientate pe direcția curbelor de nivel, evitarea pășunatului pe versanții înclinați în perioadele cu sol foarte umectat etc.);
- Protejarea terenurilor împotriva eroziunii. Pe firul formațiunilor de eroziune liniară, de tipul ogașelor, ravenelor sau torenților se vor realiza după caz: mici praguri, gabioane sau baraje;

- Protejarea terenurilor care vor fi utilizate ca spații verzi prin cultivarea de plante amelioratoare și bune protectoare contra eroziunii;
- Protejarea solurilor împotriva excesului de apă și al sărăturații prin crearea de rigole temporare de evacuare a surplusului de apă care apare în perioadele ploioase;
- Protecția solurilor împotriva poluării prin utilizarea unor instalații de epurare a apelor uzate și a tehnologiilor adecvate de prelucrare a produselor reziduale;
- Reducerea ratei de conversie a cuverturii terestre prin reducerea/stoparea scoaterii din circuitul natural a unor noi suprafețe verzi;
- Valorificarea judicioasă a terenurilor propus pentru includere în intravilan existent în perimetrul pășunii Firiza și limitarea expresă a extinderii acestuia;
- Monitorizarea procesului de modificare a peisajului prin construcții, echipamente, infrastructură;
- Respectarea delimitărilor clare a utilizărilor de tipul terenuri agro-forestiere, habitate protejate, zonă de protecție etc;
- Păstrarea biodiversității prin măsuri de management al habitatelor naturale în vederea stopării degradării acestora ca urmare a schimbărilor climatice. De asemenea, trebuie avută în vedere reducerea activităților care vor afecta speciile vulnerabile (ex: exploatare forestieră, activități agricole sau turistice).
- În cazul fenomenelor extreme, asigurarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă;
- Încurajarea transporturilor alternative cu impact redus asupra mediului;
- Măsuri de promovare a producerii de energie din resurse regenerabile, atât în sistem casnic, cât și la nivel de operatori turistici și agenți economici;
- Valorificarea potențialului solar. În paralel cu panourile solare se pot folosi şi panouri fotovoltaice care transformă energia luminoasă din razele solare direct în energie electrică, energie care poate completa necesarul de electricitate în pensiuni turistice.
- Construirea de clădiri sustenabile (”case pasive” - necesarul de energie primară nu trebuie să fie mai mare de 120 kwh/mp/an, clădiri autonome energetic);
- Creșterea și stimularea instalațiilor de iluminat, semnalizare, orientare turistică, și chiar a clădirilor dotate cu sisteme de autonomizare termică/electrică;
- Reducerea emisiilor gazelor cu efect de seră, prin reducerea/excluderea arderii deșeurilor, sau a transportului prin combustie;
- Încurajarea și promovarea transportului nemotorizat, încurajarea și stimularea utilizării autovehiculelor electrice și electrice hibrid;
- Controlul surselor de apă și a calității acesteia. Deși pășunea Firiza se află în imediată vecinătate a unei unități acvatice, respectiv lacul de acumulare Firiza, o consecință directă a episoadelor de secetă va fi scăderea debitelor izvoarelor și a pânzei freatice, ceea ce va induce perturbații atât la nivel macro-regional, cât și local.

Limitarea/diminuarea efectelor schimbărilor climatice necesită atât identificarea sectoarelor afectate, cât și interrelațiile sistemice locale și regionale, respectiv integrarea măsurilor de atenuare și de adaptare la schimbările.

Pentru limitarea efectelor negative, este necesară monitorizarea schimbărilor așa-zise mici (frecvența și durata secetelor, durata stratului de zăpada persistentă etc) cât și adaptarea activităților umane la schimbările climatice.

- Zona de impact – direct, restrânsă la amprenta proiectului propus;

- Severitatea impactului – nesemnificativă asupra aspectului general al sit-ului. Impactul general va fi unul ușor benefic după reabilitarea sit-ului;
- Durata – termen scurt spre mediu;
- Reversibilitatea - bună, prin reabilitare și introducerea unei vegetații potrivite, pretabile în concordanță cu peisajul zonei;
- Impactul cumulativ: Nici unul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Documentația P.U.Z.-ului Văratec prevede următoarele dotări:

- Spații verzi de diferite categorii, publice;
- Zone verzi cu rol de agrement – picnic, camping
- Parc de agrement - Aqua Park
- Zone verzi cu rol de complex sportiv
- Zone verzi cu rol de complex sportiv - pistă bob
- Tramă stradală ce include străzi publice de diverse categorii;
- Trasee pietonale
- Parcări publice
- Imobile în parteneriat public-privat, clădiri cu mixaj funcțional;
- Hoteluri
- Pensiuni
- Locuințe de vacanță
- Infrastructură edilitară

Obiectivele de utilitate publică prevăzute prin P.U.Z. sunt:

BILANȚ PROPUS AL CIRCULAȚIEI TERENURILOR

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafață (mp)	Lungime (m)
LAC DE ACUMULARE					
Lac de acumulare Firiza	X			1.118.367,97	-
Lac de acumulare Berdu	X			100.758,66	-
CĂI DE COMUNICAȚII					-
DJ 183 - str. Imașului		X		18.238,23	1.814,19
Străzi noi propuse			X	160.356,09	17.673,32
Parcări noi propuse			X	30.128,43	
Terenuri destinate consolidării căilor de comunicație rutieră			X	4.928,92	-
ECHIPARE EDILITARĂ					
Infrastructură alimentare cu energie elctrică			X	5.306,24	-
Rețeaua de canalizare			X	3.525,83	-
Infrastructură alimentare cu gaze			X	2.990,88	-
Infrastructură alimentare cu apă			X	3.770,86	-
ZONĂ SPORTIVĂ					
Terenuri necesare construcțiilor de sport			X	289.921,45	-

3.8.1. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

În zona P.U.Z.-ului Văratec-Firiza se găsesc următoarele forme de proprietate:

- Proprietăți publice de interes național – construcții industriale și edilitare;
- Proprietăți publice ale municipiului Baia Mare – păduri, pășuni;
- Proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice – locuințe, terenuri neproductive, arabile, fânețe, drumuri, păduri;
- Proprietăți private ale municipiului Baia Mare– drum;
- Terenuri necadastrate digital.

BILANȚ AL TIPURILOR DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE	
PROPRIETATEA TERENURILOR	SUPRAFAȚĂ (mp)
terenuri proprietate publică de interes național	30527,81
terenuri proprietate publică a mun. Baia Mare	2610986,98
terenuri proprietate privată a mun. Baia Mare	13256,58
terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	62077,55
terenuri necadastrate digital	966637,47
TOTAL	3,683,486.39 m²

3.8.2. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Pentru realizare obiectivelor de utilitate publică, P.U.Z.-ului Vărate Firiza propune operațiuni de transfer legal (expropriere, concesionare) din domeniul privat în domeniul public.

BILANȚ CIRCULAȚIA TERENURILOR	
CIRCULATIE TERENURI	SUPRAFAȚĂ (mp)
Terenuri care nu participă la circulația terenurilor	1179746,17
Terenuri aflate în domenii private destinate DOMENIULUI PUBLIC	13520,29
Terenuri aflate în domeniul privat destinate RELOCĂRII	8113,45
Terenuri aflate in domeniul public a mun. BM destinate CONCESIONĂRII	743349,27
Terenuri aflate în domeniul public care RĂMÂN în DOMENIUL PUBLIC	1738757,2
TOTAL	3,683,486.39 m²

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTIE ÎN PREVEDERILE PUG BAIA MARE 1999

În general, în cadrul zonelor de locuințe individuale studiate aferente cartierului Ferneziu reglementările prevăzute în PUG Baia Mare 1999 se păstrează și detaliază. Considerând însă caracterul amplasamentului studiat și implicațiile proiectelor propuse (Pistă bob, Aqua Park), se impun ajustări și reglementarea unor zone funcționale noi pentru o coerență urbanistică generală.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Se propune transformarea unei zone cu caracter natural în una cu profil dominant turistic, cu o structură coerentă articulată contextului existent, ca rezultat al aplicării procedurii de urbanizare configurată în jurul a șase componente majore:

1. Componenta locuirii defalcată în locuire permanentă actuală (L1b) în estul zonei de intervenție, în cartierul Ferneziu și locuire de vacanță propusă (Lv) în arealul pășunilor studiate;
2. Componenta petrecerii timpului liber ce însumează toata zonele verzi cu acces public nelimitat sau limitat. Se propune înlocuirea UTR reglementate prin PUG 1999 (V6, V9, V7) cu zone funcționale noi diferențiate în funcție de caracter în spații verzi publice de tip parcuri, grădini (zona VS), zone de agrement (zona VA), parc de agrement (zona Aps), complexuri sportive (zona VS) cu subzona pentru practicarea bobului (subzona S_VS1), fâșii de protecție a apelor (VE), culoare ecologice ce înglobează trasee pietonale (zona VEc) și suprafețe extinse de pădure-parc (zona Vpp);
3. Componenta primirii turistice, nouă, ce reglementează suprafețele de servicii turistice S_ST1 (subzonă servicii turistice – hotel) și S_ST2 (subzonă servicii turistice – pensiuni);
4. Componenta mixtă, nouă, ce reglementează suprafețe ce pot adăposti funcțiuni compatibile ce au caracter turistic și de servici (subzona S_MT);
5. Componenta circulației rutiere defalcată în existentă în cartierul Ferneziu (T1) și propusă în zone cu caracter turistic (TR) și subzone de parcare aferente (S_TR1);
6. Componenta echipării edilitare în zone cu caracter turistic (subzona S_ED);

Raportul dintre spațiile de interes public și cele de interes privat le favorizează pe cele publice asigurând astfel atingerea unui confort ridicat al zonelor cu caracter turistic și al funcțiunilor complementare.

4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Din punct de vedere al intervențiilor, se consideră prioritară realizarea tramei stradale propuse, asigurarea echipării edilitare și organizarea spațiilor verzi publice de diverse categorii și utilizări (parcuri, zone de agrement, dotări sportive).

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUAL RESTRICȚII

O etapă incipientă în implementarea organizării propuse este realizarea tramei stradale propuse și asigurarea echipării edilitare.

Ulterior, se impune obținerea spațiilor necesare pentru realizarea investițiilor majore destinate petrecerii timpului liber: parcuri publice, Aqua Park, pistă de bob, zonă de camping, parcări publice, culoare ecologice și trasee pietonale importante etc.

Concomitent, în urma reparcelării, sub forma unităților de vecinătate, se va defini modul de organizare al zonelor de locuințe de vacanță, pensiuni, hoteluri și zone mixte cu suprafețele conexe: spații verzi, culoare ecologice, trasee pietonale.

5. ANEXE

Anexa 1 - TABEL INVESTITIE

Obiectiv	**Cantitate**	**UM**	**Pret unitar LEI (fara TVA)**	**Pret unitar EUR (fara TVA)**	**Pret total - LEI (fara TVA)**	**Pret total - EURO (fara TVA)**	**Pret total - LEI (cu TVA)**	**Pret total - EURO (cu TVA)**	**% din total investitie**
Amenajare spatiu verde ce urmeaza sa devina public in zona reglementata	176756.35	mp	RON 748.50	€ 150.00	RON 132,302,127.98	€ 26,513,452.50	RON 157,439,532.29	€ 31,551,008.48	6.68%
Pista bob	175666.02	mp	RON 499.00	€ 100.00	RON 87,657,343.98	€ 17,566,602.00	RON 104,312,239.34	€ 20,904,256.38	4.42%
Circulații auto	160356.09	mp	RON 998.00	€ 200.00	RON 160,035,377.82	€ 32,071,218.00	RON 190,442,099.61	€ 38,164,749.42	8.08%
Parcari	30128.43	mp	RON 998.00	€ 200.00	RON 30,068,173.14	€ 6,025,686.00	RON 35,781,126.04	€ 7,170,566.34	1.52%
Oglindă de apă, amenajare zona umedă - Aquapark	51241.11	mp	RON 1,746.50	€ 350.00	RON 89,492,598.62	€ 17,934,388.50	RON 106,496,192.35	€ 21,341,922.32	4.52%
Locuri de picnic	47883.12	mp	RON 249.50	€ 50.00	RON 11,946,838.44	€ 2,394,156.00	RON 14,216,737.74	€ 2,849,045.64	0.60%
Imobile cu functiuni mixte	10742	mp	RON 3,992.00	€ 800.00	RON 42,882,064.00	€ 8,593,600.00	RON 51,029,656.16	€ 10,226,384.00	2.16%
Hoteluri	173247	mp	RON 4,990.00	€ 1,000.00	RON 864,502,530.00	€ 173,247,000.00	RON 1,028,758,010.70	€ 206,163,930.00	43.63%
Pensiuni	95044	mp	RON 3,493.00	€ 700.00	RON 331,988,692.00	€ 66,530,800.00	RON 395,066,543.48	€ 79,171,652.00	16.75%
Case de vacanta	69656	mp	RON 2,994.00	€ 600.00	RON 208,550,064.00	€ 41,793,600.00	RON 248,174,576.16	€ 49,734,384.00	10.52%
Infrastructura edilitara (raportat la suprafata edificabila de intravilan)	632502.15	mp	RON 34.93	€ 7.00	RON 22,093,300.10	€ 4,427,515.05	RON 26,291,027.12	€ 5,268,742.91	1.11%
TOTAL INVESTIȚII					RON 1,981,519,110.07	**€ 397,098,018.05**	RON 2,358,007,740.98	**€ 472,546,641.48**	**100%**
AMENAJĂRI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	500928.7	mp			RON 356,445,817.47	**€ 71,432,027.55**	RON 424,170,522.79	**€ 85,004,112.78**	18%
VALOARE SUPRAFEȚE DE TEREN (concesiune)	743349.27	mp	RON 748.50	€ 150.00	RON 556,396,928.60	**€ 111,502,390.50**	RON 662,112,345.03	**€ 132,687,844.70**	

Intocmit,
Arh. Marius Tarau

S.C. BELETAGE S.R.L.
CUI 30290445
beletage
J12/1545/2012
CLUJ-NAPOCA ROMANIA

Întocmit,

Arh. Larisa Bucatariu

Cluj-Napoca

Mai 2022

șef proiect,

arh. Marius TARAU

coordonator,

arh. Mircea PURDEA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8186
Marius TĂRĂU
Arhitect cu drept de semnătură

S.C. BELETAGE S.R.L.
CUI 30290445
J12/1545/2012
CLUJ-NAPOCA ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea Florin I. PURDEA
arhitect
B D E F 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

II.1.2. PLAN DE ACȚIUNE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectul de investiții:	Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare pentru obiectivul PLAN URBANISTIC ZONAL VĂRATEC - FIRIZA
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL Propuneri preliminare de reglementări urbanistice
Beneficiar:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE str. Gheorghe Șincai, nr. 37, mun. Baia Mare, jud. Maramureș
Amplasament:	Str. Firiza, F. N., mun. Baia Mare, jud. Maramureș
Proiectant:	S.C. BELETAGE S.R.L.
Număr proiect:	102/2021
Data:	MAI 2022

1. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

A. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Baia Mare a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat martie 2023 – aprilie 2023.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE:

CĂI DE COMUNICAȚII

- Străzi de locale și de colectare specifice zonelor cu caracter turistic
- Amenajările de parcări si alveole specifice transportului public din zona cu caracter turistic
- Terenuri destinate consolidării căilor de comunicație rutiera

ECHIPAREA EDILITARĂ

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică
- Rețeaua de alimentare cu apă potabila
- Rețeaua de canalizare menajera si pluviala
- Rețeaua de alimentare cu gaze naturale

ZONĂ SPORTIVĂ

- Terenuri necesare construcțiilor de sport
-

CATEGORIILE DE LUCRĂRI NECESARE INVESTIȚIEI VOR FI:

I. CONSTRUCȚII NOI:

- construcții pentru turism – case de vacanta, pensiuni, hoteluri
- construcții pentru comerț – supermarket
- construcții cu funcțiune mixta, funcțiuni terțiare, cabinete medicale, apartamente in regim hotelier
- construcții pentru infrastructura de sport
- construcții specifice parcurilor de agrement de tip Aqua Park si a serviciilor aferente
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară
- mijloace de publicitate (totem cu design specific zonelor montane)
- platforme carosabile si parcaje
- construcții tehnico-edilitare

II. RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE PENTRU ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE SEPARATE CLIENȚI/APROVIZIONARE

III. ALEI PIETONALE

IV. AMENAJAREA SPATIILOR VERZI SI PLANTATE; ILUMINAT ARHITECTURAL.

V. RACORDURI LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE SI REȚELE DE INCINTĂ.

B. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcțiile noi propuse cu regim de înălțime de pana la maxim D+P+3 – estimat iulie 2023 – decembrie 2025

C. Începere lucrări Construcție pentru construcțiile noi propuse cu regim de înălțime de pana la maxim D+P+3 – estimat iulie 2023 – decembrie 2030

D. Încheiere lucrări Construcție pentru construcțiile noi propuse cu regim de înălțime de pana la maxim D+P+3 – estimat iulie 2023 – decembrie 2030

E. Recepție lucrări necesare investiției și intabulare în Cartea Funciară – estimat iulie 2023 – decembrie 2030

Întocmit,

Arh. Marius Tărău

II.1.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

CUPRINS

Partea I.	DISPOZIŢII GENERALE
Partea II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
Partea III.	ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ, UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ
Partea IV.	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE, SUBZONELOR FUNCŢIONALE ŞI UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

II.1.3.1	L1B	Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+1E sau P+Mansardă
II.1.3.2	LV	Zonă de locuințe de vacanță
II.1.3.3	S_ST1	Subzonă de servicii turistice - Hotel
II.1.3.4	S_ST2	Subzonă de servicii turistice – Pensiuni
II.1.3.5	S_MT	Subzonă de funcțiuni mixte în zone cu caracter turistic
II.1.3.6	S_ED	Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situate în zone cu caracter turistic
II.1.3.7	T1	Subzona transporturilor rutiere
II.1.3.8	TR	Zonă căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic
II.1.3.9	S_TR1	Zonă căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic - parcări
II.1.3.10	VP	Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică

II.1.3.11	VA	Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic
II.1.3.12	APS	Zonă de parc de agrement și servicii aferente
II.1.3.13	VS	Zonă verde cu rol de complex sportiv
II.1.3.14	S_VS1	Subzonă verde cu rol de complex sportiv - pistă bob
II.1.3.15	VE	Zonă verde cu rol de protecție a apelor
II.1.3.16	VEC	Zonă verde cu rol de de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi
II.1.3.17	VPP	Zonă verde cu rol de pădure-parc în intravilan
II.1.3.18	TDF	Terenuri cu destinație forestieră în extravilan

PARTEA I. DISPOZIŢII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL VARATEC-FIRIZA este adoptat de către consiliul local Baia Mare în temeiul art. 36 al (5) lit. c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

Consiliul Local Baia Mare va aproba întreg regulamentul local de urbanism. PLAN URBANISTIC ZONAL VARATEC-FIRIZA se referă la teritoriile administrative ale Municipiului Baia Mare.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. VĂRATEC-FIRIZA”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Baia Mare.

1. PREVEDERI GENERALE

1.1. DEFINITIE SI SCOP

Regulamentul local de urbanism se constituie î n ansamblul general de reglementări, la nivelul unităților teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul local de urbanism , cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse in PUG si prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Baia Mare, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

La eliberarea certificatelor de urbanism s e vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic zonal, pentru zonele pe care le reglementează.

Fac excepție de la prevederile alin (5) ace le zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcții i existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea În cazul schimbării funcțiunilor premise de RLU, se impune întocmirea unui PUZ în prealabil.

PARTEA II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. PREVEDERI GENERALE

Planul urbanistic zonal și prezentul regulament local stabilesc zonele afecta te de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural , zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni de urbanizare. Planul urbanistic zonal are ca scop principal dezvoltarea turismului în zona lacului de acumulare de, reglementările se subordonează acestui scop În zonele reglementate în intravilan sau extravilan predomină funcțiunile turistice.

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim specia l imprimat de natura lor, astfel cum sunt zone le constând în suprafețe împădurit e, spații sau zone verzi de agrement, fânețe, terenuri agricole, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale s peci ale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

Parcelare a pe teritoriile reglementate se va f ace pe baza de PUZ-ului aprobat.

Autorizația de construire în zonele reglementate se va emite numai pe bază regulamentului local de urbanism din PUZ-ul aprobat.

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

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș:

- Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și căi de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, păstrându-se ceea ce este existent și fără a depozita în manieră neorganizată materiale rezultate din demolari sau lucrări de construcție. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule;

- Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre stația de epurare a apei. Apa pluvială va fi canalizată în sistem propriu spre rețelele aferente sistemului și parțial infiltrată în teren pe zonele cu spații verzi;

- Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurare a unui microclimat și confort fonic, favorabil;

- Deșeurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate în acest sens;

- Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

1.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

Pentru siguranța construcțiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare și legislația specifică în vigoare, actualizată și republicată.

1.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

Se vor respecta realinierile stabilite prin PUZ şi figurate pe planşa de reglementări. Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel și dacă în Codul Civil nu se specifică alte prevederi.

1.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Numărul şi caracteristicile acceselor se vor conforma specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

Se vor respecta specificaţiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

1.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta specificaţiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

Porţile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Caracterul existent: conform PUG al Municipiului Baia Mare, aprobat cu HCL nr.349/1999, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 637/2018, zona studiată cuprinde teritorii de pădure și pășuni în extravilanul municipiului Baia Mare și în intravilan următoarele UTR-uri:

UTR L1b – Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+E sau P+Mansardă

UTR B1 – Centru Balnear

UTR B2 – Subzonă pentru case de vacanță

UTR V6 – Păduri de agrement

UTR V7 – Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților

UTR V9 – Fâșii și perdele de protecție

UTR G1 – Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

UTR T1 – Subzona transporturilor rutiere

Caracterul propus:

UTR L1b – Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+1E sau P+Mansardă

LV – Zonă de locuințe de vacanță

S_ST1 – Subzonă de servicii turistice - hotel

S_ST2 – Subzonă de servicii turistice - pensiuni

S_ MT – Subzonă de funcțiuni mixte în zone cu caracter turistic

S_ED – Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situate în zone cu caracter turistic

T1 – Subzonă transporturilor rutiere

TR – Zonă de căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic

S_TR1 – Zonă de căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic - parcări

VP – Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică

VA – Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic

Aps – Zonă de parc de agrement și servicii aferente

VS – Zonă verde cu rol de complex sportiv

S_VS1 – Subzonă verde cu rol de complex sportiv – pistă bob

VE – Zonă verde cu rol de protecție a apelor

VEc – Zonă verde cu rol de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi

VPP – Zonă verde cu rol de pădure – parc în intravilan

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE, SUBZONELOR FUNCŢIONALE ŞI UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Reglementări pentru intravilan

Planul urbanistic zonal stabilește e următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință.

L1B Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+1E sau P+Mansardă

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de locuințe joase individuale cu regim de construire izolat.

Cu toate că actuala densitate și utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbană care presupune echiparea edilitară a locuințelor și absența poluării provocate de creșterea animalelor și întreținerea culturilor pentru producție, acest tip de locuire se menține în mod limitat și provizoriu deoarece asigură integral sau parțial mijloacele de subzistență pentru câteva mii de locuitori.

Este obligatoriu ca în zona versanților sa se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versanților, pentru orice lucrări de construcție reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

Solicitanții autorizațiilor de construire pe terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P + mansardă, cu următoarele condiționări:

1.- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

2. - regimul de construire va fi numai izolat;

3. - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;

4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.

5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;

6. - înălțimea maximă recomandată este P + mansardă;

7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;

8. - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții si se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

- SE ADMITE UTILIZAREA TERENULUI PENTRU PRODUCȚIE, AGRICOLă

- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri .

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM;

- depozitare en gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15.0 x 15.0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 20% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp. pentru anexe, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 15.0 m.;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3.0 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.00 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație de spații verzi cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație aferentă infrastructurii edilitare cu o distanță minimă de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 6,0 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime.

Se interzice circulația animalelor pe traseele tramei majore de circulație.

Se vor crea drumuri “de câmp” prin fundurile de lot care pot rămane în proprietate privată.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălţime maximă admisibilă în punctul cel mai înalt: 9,00 metri (P+1), se admite placa parterului la maxim 1,2 m de sol în zonele cu risc de inundare din cauza torenților; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului în suprafaţă maximă de 60% din aria construită.

Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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

Toate noile branșamente 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.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

În zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

14. ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxin 2.20 m si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 20 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0.6

LV Zonă de locuințe de vacanță

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de locuințe joase individuale cu regim de construire izolat.

În sensul prezentului regulament, conform legii , se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existenta unei reședințe principal e a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată conform PUG și a normativelor în vigoare.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare ce vor determina caracterul spaţiului pentru public şi al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 1,50 m lăţime.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spaţiilor publice.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Case de vacanță.

Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, petrecerea timpului liber.

Anexe gospodăreşti, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, ateliere meşteşugăreşti de capacitate mică.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Edicule – construcţii închise sau deschise – pentru susţinerea activităţii de bază, cu condiţia ca acestea să fie din categoria construcţiilor provizorii, realizate din materiale uşoare, fără fundaţii.

Livezi, grădini de legume, apicultură și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

Toate construcţiile se vor realiza conform documentaţiilor de urbanism aprobate.

Pentru construcţiile şi amenajările din zona de protecţie a drumurilor judeţene se va obţine avizul organelor competente.

Se permite alipirea mai multor parcele de locuinţe de vacanţă si schimbarea funcţiunii in pensiune, cu condiţia ca suprafaţa totala a noii parcele să fie mai mare de 1001 mp.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise activităţile de servicii şi producţie care generează zgomot, praf, alte noxe şi / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităţilor vehiculate şi al frecvenţei.

Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare,cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minim 15 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planşele desenate.

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație de spații verzi cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație aferentă infrastructurii edilitare cu o distanță minimă de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare conform planşei de reglementări, precum şi a distanţei minime între clădiri, necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot şi la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulaţiilor publice.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfașurată până la 120 mp;

- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 120 mp.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: D+P+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță.

Aspectul cladirilor va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului şi va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri avand în vedere perceperea acestora de pe domeniul public.

Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

De regulă, construcţiile vor fi prevăzute cu acoperişuri în şarpantă.

Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Paleta cromatică, conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor la construcţiile de locuit vor fi prevăzute în concordanţă cu specificul arhitecturii locale.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale etc.).

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar in momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.

Racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

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

Toate deşeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate. Deşeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrăşământ organic. Deşeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta în locuri special amenajate de către firme specializate pe bază de contract.

Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului şi a bazinelor betonate pentru colectarea dejecţiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuţie a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripţii.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 50% din suprafața parcelei.

Se vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Se permit activităţi agricole (grădinărit), cu singura condiţie ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Pentru îmbunatățirea microclimatului și pentru proțectia construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme tradiţiei locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiţionale locale – piatră, lut, lemn, nuiele).

Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1,50 m la drum, acesta fiind transparent, permiţând o relaţie vizuală directă între curte şi exterior.
Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 20 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,4

S_ST1 Subzonă de servicii turistice - Hotel

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În cadrul zonei acesteia, se propune realizarea de spații de cazare în regim hotelier, cu funcțiuni complementare acestui tip de cazare. În sensul prezentului regulament, conform regulamentului prezent, se consideră hoteluri: imobile cu peste 20 de unități de cazare, ocupate temporar, destinate odihnei și recreerii.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea turistică și de unități de cazare în regim hotelier.

Funcțiunile complementare: alimentație publică, comerț, spații cazare pentru personal, îngrijire personală, sport, agrement, parcări.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată conform PUG și a normativelor în vigoare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Dotări publice, servicii și agrement: spații cazare tip hotel și aparthotel, alimentație publică – restaurant, terase minim 20% din suprafață, spații de agrement, recreere și sport acoperite și în aer liber, club sportiv, spa, saună, fitness, spații de birouri și spații administrative, locuire de serviciu.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Punct de alimentație publică și comerț en detail în construcții provizorii (de tip chioșc), terase, cafenele, spații comerciale, spații conferințe, terenuri de sport, loc de joacă, și circulații auto.

Dotări complementare:

Circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fântâni arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, împrejmuiri și parcaje.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise: locuințe individuale și colective, gospodărire comunală, cimitire, depozite deșeuri și agro-zootehnice, industrie – altele decât cele permise, activităţi de servicii şi producţie care generează zgomot, praf, alte noxe şi / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităţilor vehiculate şi al frecvenţei.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare,cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 3000 mp și front la stradă de minim 30 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m pentru situațiile în care parcelele nu se învecinează cu pensiuni sau locuințe de vacanță. Pentru celelalte cazuri, clădirile se vor retrage de la aliniament cu 8 m, dacă se învecinează cu funcțiuni pensiuni și 5 m dacă se învecinează cu construcții de dimensiuni reduse, respectiv locuințe de vacanță. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație de spații verzi cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație aferentă infrastructurii edilitare cu o distanță minimă de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare conform planşei de reglementări, precum şi a distanţei minime între clădiri, necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot şi la garaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

Se vor prevedea facilităţi pentru circulaţia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele carosabile vor avea o lăţime de minim 5.5 m.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă. Suprafețele parcajelor necesare și numărul necesar vor fi stabilite cu respectarea prevederilor și în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația şi de capacitatea construcției astfel:

- 1 loc de parcare / 15 persoane pentru funcțiunea de restaurant la care se adaugă 1 loc de parcare/ 5 angajați;

- 1 loc de parcare / 15 persoane pentru funcțiunea agrement și sport;

- 1 loc de parcare / 2,5 camere pentru spații de cazare – hotel, aparthotel și 1 loc de parcare / 2 angajați;

- Pentru restul funcțiunilor (birouri, servicii publice, comerț etc) se va asigura 1 loc de parcare/ 40 mp construiți aferenți funcțiunilor admise care nu au fost enumerate anterior;

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanţelor necesare securității în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public, şi vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare şi înconjurate de gard viu de 1,2m.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: D+P+3E+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – hoteluri și aparthoteluri. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul şi cu alte construcţii tradiţionale existente.

Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public.

Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcţiilor de lemn, şi culori pastelate în cazul celorlalte construcţii.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale etc.).

La toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum şi prevederile Codului Civil.

Toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente.

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar in momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.

Racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

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

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 50% din suprafața parcelei.

Se vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme tradiţiei locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiţionale locale – piatră, lut, lemn, nuiele).

Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1,50 m la drum, acesta fiind transparent, permiţând o relaţie vizuală directă între curte şi exterior.
Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,5

S_ST2 Subzonă de servicii turistice – Pensiuni

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În cadrul zonei acesteia, se propune realizarea de spaţii de cazare în pensiuni, cu funcţiuni complementare acestui tip de cazare. În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră pensiuni: imobile cu până la 20 de unități de cazare, ocupate temporar, destinate odihnei și recreerii.

Funcţiune dominantă: Funcţiunea dominantă a zonei este cea turistică şi de unităţi de cazare.

Funcţiunile complementare: parcare, alimentație publică, comerţ, spaţii cazare pentru personal.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată conform PUG și a normativelor în vigoare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Dotări publice, servicii și agrement: spații cazare tip pensiune, motel, han, popas turistic, alimentație publică – restaurant, terase minim 20% din suprafață, spații de agrement, recreere și sport acoperite și în aer liber, club sportiv, spații de birouri și spații administrative, locuire de serviciu.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Punct de alimentație publică și comerț en detail în construcții provizorii (de tip chioșc), terase, cafenele, spații comerciale, spații conferințe, terenuri de sport, loc de joacă, și circulații auto.

Dotări complementare:

Circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fântâni arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, împrejmuiri și parcaje.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise: locuințe individuale și colective, gospodărire comunală, cimitire, depozite deșeuri și agro-zootehnice, industrie – altele decât cele permise, activităţile de servicii şi producţie care generează zgomot, praf, alte noxe şi / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităţilor vehiculate şi al frecvenţei.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare,cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 25 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu 8 m, pentru situațiile în care parcelele nu se învecinează cu locuințe de vacanță și 5 m dacă se învecinează cu acestea. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație de spații verzi cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație aferentă infrastructurii edilitare cu o distanță minimă de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare conform planşei de reglementări, precum şi a distanţei minime între clădiri, necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Construcţia pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei;

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot şi la garaje, conform normelor.

Se vor prevedea facilităţi pentru circulaţia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele carosabile vor avea o lăţime de minim 3m, pentru a permite intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă. Suprafețele parcajelor necesare și numărul necesar vor fi stabilite cu respectarea prevederilor și în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinaţia şi de capacitatea construcției astfel:

- 1 loc de parcare / 15 persoane pentru funcțiunea de restaurant la care se adaugă 1 loc de parcare/ 5 angajați;

- 1 loc de parcare / 15 persoane pentru funcțiunea agrement și sport;

- 1 loc de parcare / 2,5 camere pentru spații de cazare – pensiune și 1 loc de parcare / 2 angajați;

- Pentru restul funcțiunilor (birouri, servicii publice, comerț etc) se va asigura 1 loc de parcare/ 40 mp construiți aferenți funcțiunilor admise care nu au fost enumerate anterior;

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanţelor necesare securității în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public, şi vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare şi înconjurate de gard viu de 1,2m.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: D+P+2E+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – pensiuni montane și va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală a peisajului.

Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice) care să nu intre în conflict cu peisajul şi cu alte construcţii tradiţionale existente.

Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcţiilor de lemn, şi culori pastelate în cazul celorlalte construcţii.
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale etc.).

Autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.

Racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

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

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 50% din suprafața parcelei.

Se vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme tradiţiei locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiţionale locale – piatră, lut, lemn, nuiele).

Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1,50 m la drum, acesta fiind transparent, permiţând o relaţie vizuală directă între curte şi exterior.
Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,1

S_MT Subzonă de funcțiuni mixte în zone cu caracter turistic

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcţiuni mixte dezvoltată în lungul unor artere de importanţă locală.

Zona se remarcă printr-o structură funcţională eterogenă, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi dotările complementare situate la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncţionale, instituţii publice şi de interes pentru public, dar şi alte tipuri de activităţi.

Zonele mixte se întâlnesc de obicei intercalate cu zone de locuire de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere faţă de aliniament, cu regim mediu de înălţime, cu tendinţă de aliniere la cornişa situată la o înălţime de 12 m.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervenţiile vizând restructurarea integrală sau parţială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenţei dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare.

Situaţiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;

- parcela în înţeles urban are o suprafaţă mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;

- configuraţia locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D. conform legii și prevederilor prezentului regulament.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Modernizarea, în funcţie de necesităţi, a reţelei de străzi, a parcajelor publice şi a reţelelor edilitare.

Reabilitarea şi amenajarea spaţiilor libere publice, spaţiilor verzi publice, plantaţiilor stradale, precum şi introducerea de piste pentru biciclişti în lungul străzilor.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spaţiilor publice.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională mixtă incluzând servicii și dotări compatibile cu funcțiunea de turism:

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări

Echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism

Funcțiuni de cult

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ

Funcțiuni de sănătate

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Funcțiuni de loisir public

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare (Secţiunea 3) precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului (Secţiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafaţa nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafaţa nivelului curent.

Se admite reabilitarea clădirilor exietente pe terenuri mai mici decât cel stipulat în prezentul regulament, fără micșorarea ariei desfăsurate.

Se recomandă să se ajungă la terenuri de mărimea stipulată în regulament prin împreunare.

Se recomandă ca pe faţadele orientate spre spaţiul public al străzilor principale, pieţelor sau scuarurilor să conţină la parter funcţiuni de interes public cu acces direct.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Locuire doar de tip apart-hotel.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:

- Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerţ en gros;
- Comerţ en detail în clădiri independente, mall;
- Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public;
- Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale;
- Locuire de tip individual și colectiv în clădiri monofuncționale;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor;
- Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2;
- Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp;

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 8 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație de spații verzi cu o distanță minimă de 5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de latura parcelei învecinată cu o parcelă cu destinație aferentă infrastructurii edilitare cu o distanță minimă de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

De regulă, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lăţimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă. Suprafețele parcajelor necesare și numărul necesar vor fi stabilite cu respectarea prevederilor și în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația şi de capacitatea construcției astfel:

- locuire:
    - câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfașurată până la 120 mp;
    - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 120 mp;
- alte funcțiuni:
    - 1 loc de parcare / 15 persoane pentru funcțiunea de restaurant la care se adaugă 1 loc de parcare/ 5 angajați;
    - 1 loc de parcare / 15 persoane pentru funcțiunea agrement și sport;
    - 1 loc de parcare / 2,5 camere pentru spații de cazare – pensiune și 1 loc de parcare / 2 angajați;

- Pentru restul funcțiunilor (birouri, servicii publice, comerț etc) se va asigura 1 loc de parcare/ 40 mp construiți aferenți funcțiunilor admise care nu au fost enumerate anterior;

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanţelor necesare securității în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: D+P+2E+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, implicând uneori locuirea pe termen scurt în scop turistic la nivelele superioare). Se interzice realizarea de astişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi cu acoperiș în 2-4 ape.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale etc.).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcţie.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 40% din suprafața parcelei.

Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate şi numai prin vegetaţie / garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

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

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,1

S_ED Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situate în zone cu caracter turistic

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - staţii de transformare, teritoriul captării de apă, staţii de pompare şi rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul staţiei de epurare, staţii de reglare gaz etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenţii importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalaţii tehnologice se vor elabora în prealabil P.U.D. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se va elabora P.U.Z.

P.U.D. / P.U.Z. vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului etc, ca şi reglementările / normele privind protecţia faţă de riscurile tehnologice sau protecţia sanitară.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obține Avizul Arhitetului Șef.

Pentru reţeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activităţi tehnologice specifice profilului fiecărei zone.

Activităţi conexe - administrative, sociale etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Dezvoltarea activităţilor de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalaţii tehnologice cu condiţia ca aceasta să nu implice restricţionarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecţie faţă de riscuri tehnologice sau sanitară.

Activităţi complementare, cu condiţia ca acestea să fie direct asociate activităţii de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.

Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.D., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin P.U.Z., acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament. În situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puţin de 6 m.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar cu cel puţin 4,5 m față de una dintre laturi și cu cel puțin 3 m față de cealaltă latură.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă/ în aceeaşi incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,5 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea.

În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcţiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucţiune ce necesită un grad ridicat de protecţie faţă de factori poluanţi - educaţie, sănătate etc – se va evita amplasarea circulaţiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulaţiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecţie.

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul parcajelor se determină astfel:

- 1 loc de parcare la 160 mp AU

Pentru staţionarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spaţii subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.

Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcaţie faţă de UTR cu destinaţia de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage faţă de acestea cu minimum 5 m.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălţime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În situaţiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spaţiul public vor fi de tip opac.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,2

T1 Subzona transporturilor rutiere

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor vizibile din drumurile publice

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulaţie rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecţii cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepţia situaţiilor amintite la punctul anterior.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8,0 metri pe străzile de categoria III și 10,0 metri pe străzi de caegoria II și I.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0m sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport. Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea in incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcae, circulații și platforme exterioare.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică. Inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. volumetric maxim = 0

TR Zonă căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracter propus: culoar al infrastructurii rutiere, pietonale şi velo.

Cuprinde culoarele elementelor noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, în special cartierul turistic aflat la est de Lacul de acumulare Firiza.

Sunt incluse: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcţiile de artă inginerească (poduri), suprafeţele nodurilor rutiere, etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul PUZ reglementează traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se admit servituți pentru rețelele de utilități.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Pentru arterele de circulaţie se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul Regulament ce vor determina caracterul unitar al spaţiului public şi al zonei.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulaţie rutieră / pietonală / velo / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

Accese din parcelele aferente.

Spații verzi de aliniament, alte feluri de spații verzi.

Stații de transport în comun.

Mobilier urban.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Chioşcuri/ gherete a căror amplasare să nu afecteze prin poziţie şi funcţionare fluxurile pietonale, velo sau auto (să nu obstrucţioneze vizibilitatea necesară siguranţei traficului).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață și dimensiuni parcele: conform planșei P2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Formă parcele: determinată de funcțiune, conform studiului de circulații.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Nodurile / intersecţiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate în prezentul P.U.Z. Se vor permite accese spre toate zononele limitrofe.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulaţie oprirea / staţionarea / parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulaţie / staţiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Amenajările spațiilor publice se vor face în urma unui proiect unitar, eventual concurs de arhitectură.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulaţie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiţia dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepţia liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulaţie şi conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Suprafeţele libere se vor înierba în totalitate şi se vor planta cu vegetaţie medie şi înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere şi considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Nu este cazul.

S_TR1 Zonă căi de comunicații rutiere situate în zone cu caracter turistic - parcări

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracter propus: culoar al infrastructurii rutiere, pietonale şi velo.

Cuprinde culoarele elementelor noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, în special cartierul turistic aflat la est de Lacul de acumulare Firiza.

Sunt incluse: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcţiile de artă inginerească (poduri), suprafeţele nodurilor rutiere, etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul PUZ reglementează traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se admit servituți pentru rețelele de utilități.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Pentru arterele de circulaţie se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul Regulament ce vor determina caracterul unitar al spaţiului public şi al zonei.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulaţie rutieră / pietonală / velo / parcaje / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

Accese din parcelele aferente.

Spații verzi de aliniament, alte feluri de spații verzi.

Stații de transport în comun.

Mobilier urban.

Parcaje acoperite pentru biciclete.

Stații de încărcare pentru biciclete / mașini electrice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Chioşcuri/ gherete a căror amplasare să nu afecteze prin poziţie şi funcţionare fluxurile pietonale, velo sau auto (să nu obstrucţioneze vizibilitatea necesară siguranţei traficului).

Se admit atât construcții provizorii de mici dimensiuni, realizate din materiale uşoare, fără fundaţii, cu destinația de cabină de pază, cât și sisteme de parcare cu plată (terminale de intrare și de ieșire).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață și dimensiuni parcele: conform planșei P2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Formă parcele: determinată de funcțiune, conform studiului de circulații.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Nodurile / intersecţiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate în prezentul P.U.Z. Se vor permite accese spre toate zononele limitrofe.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulaţie oprirea / staţionarea / parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulaţie / staţiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal. Staţionarea autovehiculelor este permisă doar în spații special amenajate.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilităţi şi pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime se va stabili conform cerințelor tehnice.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 3 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Amenajările spațiilor publice se vor face în urma unui proiect unitar, eventual concurs de arhitectură.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulaţie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiţia dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepţia liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulaţie şi conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Suprafeţele libere se vor înierba în totalitate şi se vor planta cu vegetaţie medie şi înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere şi considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

VP Zonă verde cu rol de parcuri, grădini cu folosință publică

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spaţii verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenţii ce vizează restructurarea acestui tip de spaţii se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUD.

Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii.

Se admit accese / legături pietonale / velo / auto între parcelele din UTR VP, UTR VA, UTR VS și UTR VEC.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiior verzi, cf. Legii 24/ 2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea şi reabilitarea spaţiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAŢIONAL DE ÎMBUNĂTĂŢIRE A CALITĂŢII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAŢII VERZI ÎN LOCALITĂŢI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Sistemul de spaţii publice/ spații private aparținând municipalității compuse din tramă stradală, alei pietonale/velo, piaţete, spaţii verzi etc. - este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;

(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;

(d) chioşc, pavilion, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică;

(f) grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere;

(g) lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare şi alte lucrări necesare stabilizării si amenajării terenului.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață și dimensiuni parcele: conform planșei P2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Formă parcele: determinată de funcțiune.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiţia conservării compoziţiei de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza/ reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilităţi şi pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 6 m şi respectiv P (semnificaţiile prescurtărilor: P – parter).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Lucrările de infrastructură şi sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se menţină traseul de scurgere a apelor, să se evite băltirile şi să fie protejate lucrările de terasare şi taluzare. Aceste lucrari nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice şi juridice din vecinătatea zonei reglementate.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Spațiile libere si plantate vor ocupa minim 95% din suprafața terenurilor.

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme. Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea este opţională. Parcela poate fi împrejmuită în întregime sau parţial , în funcţie de modul de funcţionare şi administrare a acesteia.

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 1 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

VA Zonă verde cu rol de agrement, camping, picnic

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate – de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea de facilităţi dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural şi peisaj, coerenţa cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spaţial-funcţională, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii verzi / naturale, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame,lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Se admit accese / legături pietonale / velo / auto între parcelele din UTR VP, UTR VA, UTR VS și UTR VEC.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiior verzi, cf. Legii 24/ 2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea şi reabilitarea spaţiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAŢIONAL DE ÎMBUNĂTĂŢIRE A CALITĂŢII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAŢII VERZI ÎN LOCALITĂŢI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Sistemul de spaţii publice/ spații private aparținând municipalității compuse din tramă stradală, alei pietonale/velo, piaţete, spaţii verzi etc. - este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare ce vor determina caracterul spaţiului pentru public şi al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 1,50 m lăţime.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) alimentaţie publică;

(b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);

(c) picnic;

(d) sport în aer liber;

(e) amenajări pentru activităţi în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinaţii diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;

(f) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susţinerea activităţilor în aer liber;

(g) lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare şi alte lucrări necesare stabilizării si amenajării terenului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Comerţ şi servicii de susţinere a funcţiei de bază – agrement pentru public, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;

(b) profilul şi anvergura activităţilor să fie în concordanţă cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);

(c) să se desfăşoare ca activităţi complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață și dimensiuni parcele: conform planșei P2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Formă parcele: determinată de funcțiune.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 8 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonei. Staţionarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul şi staţionarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spaţiul verde.

În cazul construcţiilor destinate agrementului, operate privat, se vor asigura locurile de parcare necesare funcţiunilor specifice prin concesionarea/închirierea sau asigurarea locurilor de parcare conexe în maximum 500 m de la terenul propus spre edificare.

Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentaţie publică mai mici de 50 mp.

Se vor respecta umătoaele cerinţe de parcare/garare:

- Funcţiuni sportive:
  - Stadion: se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.
  - Celelalte funcţiuni: se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.
  - Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.
- Funcţiuni de loisir public cu caracter tematic (aquapark, centru SPA)
  - Se va asigura cât e un loc de parcare la 50 mp din SCD*

Notă:

*Din calculul SCD se exclude suprafaţa parcajului subteran.

**Suprafaţa care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilităţi şi pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de un nivel suprateran (parter).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 6 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Racordarea la reţelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există reţele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor folosi materiale naturale – lemn, piatră – pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate şi numai prin vegetaţie / garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5 % pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,05 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

APS Zonă de parc de agrement și servicii aferente

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate – de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordonanţa de urgenţă 195/ 2005, aprobată de legea 265/ 2006, actualizat , art. 71 - Utilizarea *Zonă de parc de agrement și servicii aferente* este definitivă și nu poate fi modificată.

Legea 350/2001, art. 31 ; Legea 24/2007, art . 12 - Amenajarea şi organizarea paţii lor verzi noi se vor face pe baza unor documentaţii de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Legea 24/2007, art. 9, 12; HG 525/1996, art. 16 - Realizarea spaţii lor verzi constituie obiectiv de

utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUG constituie servituţi ale obiectivelor de utilitate publică.

Este interzisă autorizarea altor construcţii decât cele admise prin PUG și prezentul regulament.

Prin administrarea spaţiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

a) protecţia şi conservarea spaţiilor verzi pentru menţinerea biodiversităţii lor;

b) menţinerea şi dezvoltarea funcţiilor de protecţie a spaţiilor verzi privind apele,

solul, schimbările climatice, menţinerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătăţii

populaţiei, protecţiei mediului şi asigurării calităţii vieţii;

c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziţiei şi a calităţii spaţiilor verzi;

d) elaborarea şi aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea şi menţinerea

spaţiilor verzi în starea corespunzătoare funcţiilor lor;

e) identificarea zonelor deficitare şi realizarea de lucrări pentru extinderea

suprafeţelor acoperite cu vegetaţie;

f) extinderea suprafeţelor ocupate de spaţii verzi, prin includerea în categoria spaţiilor verzi publice a terenurilor cu potenţial ecologic sau sociocultural.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiior verzi, cf. Legii 24/ 2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea şi reabilitarea spaţiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAŢIONAL DE ÎMBUNĂTĂŢIRE A CALITĂŢII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAŢII VERZI ÎN LOCALITĂŢI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Sistemul de spaţii publice/ spaţii private aparținând municipalității compuse din tramă stradală, alei pietonale/velo, piaţete, spaţii verzi etc. - este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare ce vor determina caracterul spaţiului pentru public şi al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 1,50 m lăţime.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) parcuri de distracție de tip aqua park;

(b) alei, parcaje;

(c) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susţinerea activităţilor în parcul de distracție;

(d) lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare şi alte lucrări necesare stabilizării si amenajării terenului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Comerţ şi servicii de susţinere a funcţiei de bază – agrement pentru public, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;

(b) profilul şi anvergura activităţilor să fie în concordanţă cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);

(c) să se desfăşoare ca activităţi complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(e) să fie subordonate funcțiunii principale de parc de distracție.

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă / drum;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;

(c) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

Se admit operaţiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilităţi de agrement de mari dimensiuni.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 8 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonei. Staţionarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul şi staţionarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spaţiul verde.

În cazul construcţiilor destinate agrementului, operate privat, se vor asigura locurile de parcare necesare funcţiunilor specifice prin concesionarea/închirierea sau asigurarea locurilor de parcare conexe în maximum 500 m de la terenul propus spre edificare.

Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentaţie publică mai mici de 50 mp.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime se va stabili conform cerințelor tehnice.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 25 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Racordarea la reţelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există reţele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor folosi materiale naturale – lemn, piatră – pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate şi numai prin vegetaţie / garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 10 %

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,1

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al parcului.

VS Zonă verde cu rol de complex sportiv

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spaţii verzi – parcuri, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.

Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, de la care nu sunt admise derogări.

Pentru intervenţii ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spaţii se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.D.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame,lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Se admit accese / legături pietonale / velo / auto între parcelele din UTR VP, UTR VA, UTR VS și UTR VEC.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiior verzi, cf. Legii 24/ 2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea şi reabilitarea spaţiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAŢIONAL DE ÎMBUNĂTĂŢIRE A CALITĂŢII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAŢII VERZI ÎN LOCALITĂŢI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Sistemul de spaţii publice/ spaţii private aparținând municipalității compuse din tramă stradală, alei pietonale/velo, piaţete, spaţii verzi etc. - este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare ce vor determina caracterul spaţiului pentru public şi al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 1,50 m lăţime.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;

(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă şi odihnă, alte activităţi în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) terenuri de sport în aer liber;

(f) tribune pentru spectatori;

(g) construcţii pentru activităţi sportive;

(h) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spaţii tehnice, pentru administrare și întreţinere;

(i) unităţi de alimentaţie publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc.);

(j) lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare şi alte lucrări necesare stabilizării si amenajării terenului.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață și dimensiuni parcele: conform planșei P2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Formă parcele: determinată de funcțiune.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z., modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiţia conservării compoziţiei de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilităţi şi pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv regim de înălțime (D)+P (semnificaţiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

Se va da o atenţie deosebită iluminatului exterior, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 10 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

S_VS1 Subzonă verde cu rol de complex sportiv - pistă bob

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spaţii verzi – parcuri, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.

Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, de la care nu sunt admise derogări.

Pentru intervenţii ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spaţii se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.D.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame,lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiior verzi, cf. Legii 24/ 2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea şi reabilitarea spaţiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAŢIONAL DE ÎMBUNĂTĂŢIRE A CALITĂŢII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAŢII VERZI ÎN LOCALITĂŢI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Sistemul de spaţii publice/ spații private aparținând municipalității compuse din tramă stradală, alei pietonale/velo, piaţete, spaţii verzi etc. - este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare ce vor determina caracterul spaţiului pentru public şi al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 1,50 m lăţime.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;

(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă şi odihnă, alte activităţi în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) pârtie de bob de agrement, de patru anotimpuri;

(f) tribune pentru spectatori;

(g) construcţii pentru activităţi sportive;

(h) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spaţii tehnice, pentru administrare și întreţinere;

(i) unităţi de alimentaţie publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc.);

(j) lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare şi alte lucrări necesare stabilizării si amenajării terenului.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață și dimensiuni parcele: conform planșei P2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Formă parcele: determinată de funcțiune.

FORMĂ PARCELE: DETERMINATĂ DE FUNCȚIUNE, CONFORM STUDIULUI DE CIRCULAȚII.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z., modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiţia conservării compoziţiei de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilităţi şi pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime se va stabili conform cerințelor tehnice.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 9 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

Se va da o atenţie deosebită iluminatului exterior, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri, în împrejmuirea parcelei sau mascate de vegetaţie.

Lucrările de infrastructură şi sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se menţină traseul de scurgere a apelor, să se evite băltirile şi să fie protejate lucrările de terasare şi taluzare. Aceste lucrari nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice şi juridice din vecinătatea zonei reglementate.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

În zona de întreţ nere se va organiza un spaţiu destinat colectării selective a deşeurilor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 10 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

VE Zonă verde cu rol de protecție a apelor

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porţiuni ale culoarelor cursurilor de apă din proximitatea zonelor circulate și construite din zona Văratec-Firiza, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâşii sau spaţii verzi, circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban etc., precum şi fâşiile de protecţie a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanţi.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei reţele de spaţii verzi ce pot include trasee pietonale şi deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor cursurilor de apă va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secţiunile / profilele de principiu ale malurilor, relaţiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricţii, servituţi etc şi tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării şi organizării concrete a spaţiilor.

Pentru orice intervenţii ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spaţii se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele – de pe versanţi şi fâşiile de protecţie aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înfiinţarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porţiuni şi organizarea spaţiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame,lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiior verzi, cf. Legii 24/ 2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea şi reabilitarea spaţiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAŢIONAL DE ÎMBUNĂTĂŢIRE A CALITĂŢII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAŢII VERZI ÎN LOCALITĂŢI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Sistemul de spaţii publice/ spaţii private aparținând municipalității compuse din tramă stradală, alei pietonale/velo, piaţete, spaţii verzi etc. - este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare ce vor determina caracterul spaţiului pentru public şi al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 1,50 m lăţime.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;

(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) lucrări şi amenajări hidrotehnice;

(f) lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare şi alte lucrări necesare stabilizării si amenajării terenului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață și dimensiuni parcele: conform planșei P2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Formă parcele: determinată de funcțiune.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z., modificări ale organizării spaţiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilităţi şi pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 3 m şi respectiv regim de înălțime P (semnificaţiile prescurtărilor: P – parter).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri, în împrejmuirea parcelei sau mascate de vegetaţie.

Lucrările de infrastructură şi sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se menţină traseul de scurgere a apelor, să se evite băltirile şi să fie protejate lucrările de terasare şi taluzare. Aceste lucrari nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice şi juridice din vecinătatea zonei reglementate.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

În zona de întreţ nere se va organiza un spaţiu destinat colectării selective a deşeurilor.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG.

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame,lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip transparent, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 1 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

VEC Zonă verde cu rol de de culoar ecologic, traseu pietonal și spații verzi

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porţiuni ămpîdurite din zona Văratec-Firiza, situate în intravilan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

Pentru structurarea acestui tip de spaţii se vor elabora în continuare un plan director (masterplan) şi un P.U.D.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii.

Servituţi de utilitate publică:

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame,lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Se admit accese / legături pietonale / velo / auto între parcelele din UTR VP, UTR VA, UTR VS și UTR VEC.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiior verzi, cf. Legii 24/ 2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea şi reabilitarea spaţiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAŢIONAL DE ÎMBUNĂTĂŢIRE A CALITĂŢII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAŢII VERZI ÎN LOCALITĂŢI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Se recomandă ca documentaţiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spaţiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluţii organizate de către administraţia publică şi supervizate de către Ordinul Arhitecţilor Din România, Registrul Urbaniştilor din România şi Asociaţia Peisagiştilor din România.

Sistemul de spaţii publice/ spații private aparținând municipalității compuse din tramă stradală, alei pietonale/velo, piaţete, spaţii verzi etc. - este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare ce vor determina caracterul spaţiului pentru public şi al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 1,50 m lăţime.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;

(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) lucrări şi amenajări hidrotehnice;

(f) circulaţie pietonală / velo / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, taluzare, drenare şi alte lucrări necesare stabilizării si amenajării terenului, construcţiile de artă inginerească, iluminatul public etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Chioşcuri/ gherete a căror amplasare să nu afecteze prin poziţie şi funcţionare fluxurile pietonale, velo sau auto (să nu obstrucţioneze vizibilitatea necesară siguranţei traficului).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață și dimensiuni parcele: conform planșei P2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Formă parcele: determinată de funcțiune.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z., modificări ale organizării spaţiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilităţi şi pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 3 m şi respectiv regim de înălțime P (semnificaţiile prescurtărilor: P – parter).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri, în împrejmuirea parcelei sau mascate de vegetaţie.

Lucrările de infrastructură şi sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se menţină traseul de scurgere a apelor, să se evite băltirile şi să fie protejate lucrările de terasare şi taluzare. Aceste lucrari nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice şi juridice din vecinătatea zonei reglementate.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepţia liniilor aeriene de înaltă tensiune.

În zona de întreţ nere se va organiza un spaţiu destinat colectării selective a deşeurilor.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenţii vizând regularizări de albii, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenţie, organizarea spaţiilor verzi, a sistemelor de alei şi platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâşiile de protecţie vor fi organizate ca spaţii verzi publice cuprinzând vegetaţie joasă, medie şi înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia faţă de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale şi velo, locuri de odihnă etc.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 1 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

VPP Zonă verde cu rol de pădure-parc în intravilan

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porţiuni ale culoarelor cursurilor de apă din proximitatea zonelor circulate și construite din zona Văratec-Firiza, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâşii sau spaţii verzi, circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban etc., precum şi fâşiile de protecţie a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanţi.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei reţele de spaţii verzi ce pot include trasee pietonale şi deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

Caracter propus: culoar al infrastructurii pietonale şi velo.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor cursurilor de apă va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secţiunile / profilele de principiu ale malurilor, relaţiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricţii, servituţi etc şi tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării şi organizării concrete a spaţiilor.

Pentru orice intervenţii ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spaţii se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele – de pe versanţi şi fâşiile de protecţie aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înfiinţarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porţiuni şi organizarea spaţiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii.

Servituţi de utilitate publică:

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame,lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Reţele magistrale, căi de comunicaţie, reţele de telecomunicaţii, alte lucrări de infrastructură

(a) promenadă, alergare

(b) odihnă

(c) deplasări velo

(d) lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare şi alte lucrări necesare stabilizării si amenajării terenului.

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme şi piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările şi echiparea subzonei se vor face în concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi a ITRS.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic, cu condiţia ca proiectul să parcurgă şi să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafeţelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcţii, permanente sau definitive, de orice natură şi cu orice destinaţie.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părţi ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic şi întreţinere.

Sunt interzise lucrări de terasamente şi sistematizare verticală.

Subzonă de păşuni / fânaţe în interiorul zonelor împădurite.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Pentru aleile pietonale şi velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilităţi şi pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Nu e cazul.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se consevă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0

TDF Terenuri cu destinație forestieră în extravilan

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calităţii mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea şi protejarea pădurilor aflate în imediata vecinătate a oraşului.

Proximitatea zonelor locuite, ce determină un aflux important de persoane ce caută recreerea, petrecerea timpul liber, drumeţia pe teritoriul acestora, generează o vulnerabilitate suplimentară, ce impune instituirea unor reglementări mai stricte şi detaliate de utilizare, care să vină în completarea prevederilor Codului Silvic.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ, indiferent de evoluţia legislaţiei din domeniul forestier. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în şi în RLU.
Servituţi de utilitate publică:
Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG.
În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.
Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic.

Reţele magistrale, căi de comunicaţie, reţele de telecomunicaţii, alte lucrări de infrastructură.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic, cu condiţia ca proiectul să parcurgă şi să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafeţelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcţii, permanente sau definitive, de orice natură şi cu orice destinaţie.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părţi ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic şi întreţinere.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Sunt interzise lucrări de terasamente şi sistematizare verticală.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se consevă actuala reţea de drumuri de exploatare.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Sunt interzise accesul şi parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor împădurite.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Nu e cazul.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se consevă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0

NOTĂ:

Se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

Prezentul **P.U.Z.** a fost întocmit în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general indicativ **GM-010- 2000**, aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. **176/N/16.08.2000**.

Cluj-Napoca
Mai 2022

întocmit,
arh. Marius TARAU

coordinator,
arh. Mircea PURDEA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea Florin I.
PURDEA
arhitect
B D E F 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8186
Marius
TĂRĂU
Arhitect cu drept de semnătură

S.C. BELETAGE S.R.L.
CUI 30290445
J12/1545/2012
CLUJ-NAPOCA ROMÂNIA