

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE



sursa foto: <https://imgur.com/Vrant6P>

1.Denumirea obiectivului de investiție:

PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE

2.Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul):

Jud. Maramureș, Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.

3.Titularul investiției:

MUREȘAN MARIN

4.Beneficiarul investiției:

Municipiul Baia Mare

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL III – PLANUL DE ACȚIUNE

PROIECTANT GENERAL:

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

NR. CONTRACT:

BAIA MARE, STR. 1 MAI, NR. 25, MARAMUREȘ

PROIECT NR.:

6 02/00704/2019

DATA ELABORĂRII:

AED-03/2021

02.2021



LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : SC AEDILIS PROIECT SRL

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Proiectanți:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN

Cartografiere și tehno-redactare:

Geograf. Iuliana CIOCAN



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
<u>1.1 Date de recunoaștere a documentației</u>	5
<u>1.2 Obiectul lucrării</u>	5
<u>1.3 Surse documentare</u>	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
<u>2.1 Evoluția zonei</u>	7
<u>2.2 Încadrarea în localitate zonei</u>	8
<u>2.3 Elemente ale cadrului natural</u>	8
<u>2.4 Circulația</u>	9
<u>2.5. Ocuparea terenurilor</u>	9
<u>2.6 Regimul juridic al terenurilor</u>	10
<u>2.7 Echiparea edilitară</u>	10
<u>2.8 Probleme de mediu</u>	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
<u>3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare</u>	10
<u>3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic</u>	10
<u>3.2 Valorificarea cadrului natural</u>	12
<u>3.3 Modernizarea circulației</u>	12
<u>3.3.1 Căile de comunicație</u>	12
<u>3.3.2 Parcaje și garaje</u>	12
<u>3.3.3 Sistematizarea verticală</u>	13
<u>3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață</u>	13
<u>3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor</u>	13
<u>3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici</u>	13
<u>3.5. Dezvoltarea echipării edilitare</u>	14
<u>3.6. Protecția mediului</u>	15
<u>3.7. Obiective de utilitate publică</u>	15
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI IN CONTINUARE	15

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**
- PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE
- **Inițiator:**
MUREȘAN MARIN
- **Proiectant general:**
SC AEDILIS PROIECT SRL Baia Mare – arh. urb. FLORUȚ FLORIN DAN
- **Data elaborării:** 2021

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație studiază terenuri situate în partea sud-estică a municipiului Baia Mare, la strada Vrancei, în extravilanul localității.

Strategiile și programele de dezvoltare durabilă în profil spațial se transpun în realitate în cadrul activității de amenajare a teritoriului, concretizată prin studii, planuri și proiecte care asigură dezvoltarea spațială continuă și de perspectivă economică, socială și ecologică.

În conformitate cu articolul 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de

reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor - indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere: stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective și stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și

amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

PUZ-ul a fost întocmit în conformitate cu prevederile **Legii 350/2001 actualizată**, iar cadrul conținut al documentației s-a realizat conform **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT**.

Oportunitatea amenajării zonei rezultă din nevoia locuitorilor orașului de zone destinate construirii de locuințe și controlarea extinderii relativ accelerate a localității înspre zonele limitrofe. De asemenea detalierea zonei în cadrul unui PUZ este necesară și obligatorie pentru introducerea terenurilor în intravilan, respectiv pentru parcelare în mai mult de 3 parcele.

1.3 Surse documentare

- Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

1. Plan Urbanistic General al municipiului Baia Mare, Județul Maramureș, aprobat prin HCL nr. 349/1999;

- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:

1. Studiu geotehnic;
2. Studiu topografic;

- Documentare pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea sud-estică, în apropiere de limita cu UAT Baia Sprie, la sud de valea Craica. Extinderea accelerată a localității, saturarea terenurilor din zonele centrale cu construcții și cererea tot mai mare de

terenuri pentru construirea de locuințe, precum și tendința de construire la periferie, departe de aglomerația din zona centrală, dar în același timp la o distanță mică de aceasta, a dus la necesitatea extinderii intravilanului la periferii.

2.2 Încadrarea în localitate

Documentația aceasta se concentrează pe analizarea unor parcele din partea de sud-est a orașului, zona studiată fiind stabilită prin avizul de oportunitate nr. 41 din 04.12.2020, emis de Mun. Baia Mare, respectiv parcelele cu nr. CAD 123322, 123323, 123139 și 123675, în suprafață totală de **26.875** mp. Zona reglementată are ca vecini : la **NORD** – str. Vrancei, la **EST**, **SUD** și **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Accesul la zona studiată se realizează prin intermediul străzii Vrancei (care debușează în drumul comunal DN 18B – str. M. Eminescu). Zona dispune de toate utilitățile necesare unei funcționări optime.

În zona există în curs de elaborare PUZ Dealul Groșilor cu care a fost armonizat prezentul PUZ.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Așezare geografică

Municipiul Baia Mare este situat în partea vestică a județului Maramureș, în depresiunea cu același nume, pe cursul mijlociu al râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării, fiind cuprins de coordonatele geografice 47°39' - 47°48' latitudine nordică și 23°10' - 23°30' longitudine estică.

Structura acestui municipiu este alcătuită și din localitățile Blidari, Firiza, Valea Neagră, Valea Borcutului, însumând astfel o suprafață de 23.471 ha. La nord se învecinează cu Munții Igriș și Gutâi, la sud cu localitățile Recea și Groși, la est cu orașul Baia Sprie și la vest cu orașul Tăuții Măgherauș.



Suprafața teritoriului administrativ însumează 23.573 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha - terenuri silvice, cu preponderență păduri, și 1.804 ha - construcții și alte destinații.

Climă

Clima din zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperiile reci dinspre nord-est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie se ridică la -2.4 °C, iar a lunii iunie la 19,9 °C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influențează negativ starea de poluare a orașului.

Hidrografie

Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, lung de 31,6 km, care străbate orașul de la est la vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut. 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 Pinteza Viteazul), create prin baraje artificiale în secolul al XVIII-lea. Ele constituie îndrăgite locuri de agrement. Trebuie amintită aici existența unor izvoare de apă minerală pe Valea Borcutului, Valea Usturoi și Firiza.

2.4 Circulația

Circulația carosabilă din cadrul zonei studiate este asigurată de **strada Vrancei**, situată în partea de nord a parcelelor reglementate. Strada este asfaltată parțial, dar are un profil relativ îngust.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat nu există construcții și fiind amplasat în extravilan, nu a fost reglementat de nicio documentație de urbanism aprobată. În zonă există parcele construite în baza unor PUZ-uri aprobate, majoritatea având funcțiunea de locuințe individuale.

2.6 Regimul juridic al terenurilor

Terenurile studiate, în suprafață totală de 26875 mp, sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice, după cum urmează:

- CF 123322, CAD. 123322 – proprietari Mureșan Marin și soția Mureșan Monica Maria, în suprafață de 1159 mp;
- CF 123139, CAD. 123139 – proprietari Deac Vasile și Deac Anuța, în suprafață de 1401 mp;
- CF 123323, CAD 123323 - proprietari Mureșan Marin și soția Mureșan Monica Maria, în suprafață de 11440 mp;
- CF 123675, CAD 123675 – proprietar Nechita Voichița, în suprafață de 12875 mp;

2.7 Echiparea edilitară

În zonă există posibilitatea de branșare la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz, de la rețele existente la strada Vrancei.

2.8 Probleme de mediu

Pentru amplasamentul studiat nu se constată fenomene de inundabilitate sau alunecări de teren (risc geotehnic redus – conform studiului de fundamentare geotehnic).

Zona studiată nu se suprapune cu zone de protecție sanitară și nu include obiective care să genereze poluare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic

1. Terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate cu presiunea convențională aferentă.

2. Încadrarea în norme TS de tărie a rocilor

praf argilos	----- tare	T 1 - 9
praf nisipos (deluviu de pantă)	----- f. tare	T 1 - 46
pietriș cu nisip și rar bolovăniș	----- f. tare	T 1 - 40

3. Taluze recomandate

praf argilos	-----	1 : 1,00
praf nisipos (deluviu de pantă)	-----	1 : 1,00
pietriș cu nisip și rar bolovăniș	-----	1 : 1,50

4. Nivelul hidrostatic a fost interceptat în formațiunea granulară la adâncimea de – 4,00 m.

5. Amplasamentul se află pe albia majoră a râului Săsar pe plan orizontal și nu considerăm că sunt necesare fundații speciale.

6. Conform indicativului N.P. 074 / 2014, amplasamentul se încadrează astfel:

• Din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tabelului A 3:

- condiții de teren	---- terenuri bune	- 2 puncte
- apă subterană	---- fără epuizmente	- 1 punct
- clasificarea construcției după		
categoria de importanță	---- normală	- 3 puncte
- vecinătăți	---- fără riscuri	- 1 punct
- $a_g = 0,15 g$		- 2 puncte

Total**9 puncte**

- Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A 4:
 - categoria geotehnica ---- 1 RISC GEOTEHNIC REDUS

7. La următoarele faze de proiectare se va executa studiul geotehnic pe fiecare amplasament în parte. La proiectarea clădirilor se va stabili condițiile de fundare pentru fiecare amplasament în parte.

3.2 Valorificarea cadrului natural

În Regulamentul Local de Urbanism se va impune asigurarea unui minimum de 40% din suprafața terenului aferentă spațiilor verzi din incinte (Gradul de Ocupare de maximum 60%).

Propunerile din prezentul PUZ au fost realizate astfel încât cadrul natural să fie valorificat la maximum. Caracteristicile principale de organizare arhitectural-urbanistică sunt următoarele :

- Asigurarea unei zone construibile raportată la caracterul zonei ;
- Amenajarea spațiilor verzi în procent cât mai mare ;
- Asigurarea circulației carosabile și pietonale ;
- Asigurarea utilităților tehnico-edilitare ;
- Asigurarea unui raport optim între procentul de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului.

3.3 Modernizarea circulației

3.3.1 Căile de comunicație

Strada de acces la zona studiată, strada Vrancei, este asfaltată doar parțial, prin urmare necesită lucrări de modernizare/ lărgire și asfaltare, conform profilului specificat în cadrul planșei de Reglementări urbanistice. Se propune deschiderea a două străzi în cadrul parcelelor reglementate și extinderea străzii Chioarului, la sud de parcelele în studiu. Terenul aferent celor două străzi propuse, precum și cel pentru extinderea străzii Chioarului vor fi trecute în domeniul public al UAT Baia Mare.

3.3.2 Parcaje și garaje

Parcărilor din zona studiată vor fi realizate în cadrul fiecărei parcele care aparțin persoanelor fizice sau juridice, înafara circulațiilor publice. Pe terenurile aflate în domeniul public pot fi propuse zone destinate parcarilor respectând gradul de ocupare maxim propus pentru zona în cauză.

3.3.3 Sistemizarea verticală

Lucrările de sistemizare verticală se vor realiza la fazele de proiect tehnic și vor ține cont să nu afecteze terenurile învecinate. Se vor asigura declivitățile optime pentru scurgerea apelor pluviale.

3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață

Toate străzile vor avea rigole acoperite sau descoperite în măsura modernizării lor.

3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor

- construcțiile se vor amplasa ținând cont de gradul de rezistență la foc și distanțele de siguranță conform P 118/99;
- accesul mijloacelor de intervenție împotriva incendiilor trebuie să fie asigurat la toate clădirile existente sau viitoare, astfel că străzile și accesele trebuie să fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor pentru intervenție la cel puțin două fațade ale unei clădiri.

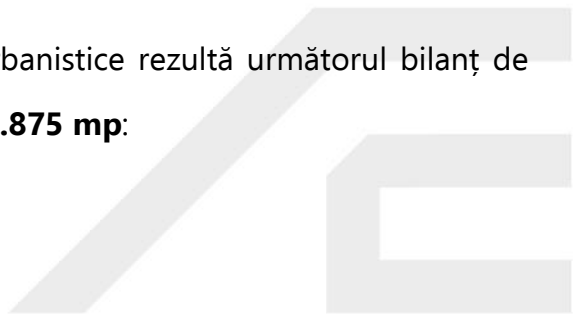
3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE

Zona în studiu este compusă din următoarele **ZONE FUNCȚIONALE** :

- 1. ZONA DE LOCUINȚE**
- 2. ZONA TRANSPORTURILOR**

Conform propunerilor din planșa de Reglementări Urbanistice rezultă următorul bilanț de suprafețe pentru zona reglementată în suprafață de **26.875 mp**:



Nr. crt	Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent (%)
1	Zona de locuințe	23.694	88,16
3	Zona transporturilor	3.181	11,84
TOTAL		26.875	100

Zona studiată a fost constituită din mai multe unități teritoriale de referință, după cum urmează:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L1 - Zona locuințelor individuale in regim de construire izolat SAU cuplat

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

Nr. crt	UTR	Suprafața (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim (%)	Rh maxim	Spațiu verde minim (%)	G.O. (%)
1	L1	23.694	88,16	35	1,2	S(D)+P+1 M/Er	40	60
2	Tr	3.181	11,84	-	-	-	-	-
TOTAL		26.875	100					

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

1. Alimentare cu apă

Se va asigura alimentarea cu apă din sistemul local al municipiului Baia Mare pentru toate clădirile existente sau viitoare. Toate străzile din zona studiată vor fi echipate cu rețele de distribuție a apei potabile.

2. Canalizarea menajeră

Apa menajeră va fi evacuată în sistemul centralizat de canalizare al orașului și va fi condusă către stația de epurare.

3. Canalizarea pluvială

Se vor realiza rigole care să colecteze apele meteorice de-a lungul tuturor străzilor și platformelor impermeabile.

4. Alimentarea cu energie electrică :

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu energie electrică prin extinderea, în funcție de noile capacități, ale rețelei existente în localitate.

5. Alimentarea cu gaze naturale:

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu gaz metan prin extinderea, în funcție de noile capacități, ale rețelei existente în localitate.

6. Încălzirea:

Clădirile vor fi încălzite cu ajutorul centralelor pe gaz metan sau din surse regenerabile de energie.

7. Rețele de telecomunicații:

În oraș există rețea de telefonie mobilă și rețea de telefonie fixă și internet.

3.6. Protecția mediului

Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Se vor respecta toate condițiile impuse în legile în domeniul protecției mediului în vigoare.

3.7. Obiective de utilitate publică

În zona reglementată și în vecinătate există mai multe obiective de utilitate publică care au fost delimitate în cadrul planșei cu Regimul Juridic al terenurilor.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile prezentei documentații se încadrează în direcțiile de dezvoltare teritorială și funcțională ale municipiului Baia Mare și în Regulamentul General de Urbanism al PUG-ului.

Întocmit

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Șef proiect:

arh. urb. FLORUȚ Florin Dan

VOLUMUL III – PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PUZ

I – DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. Denumirea obiectivului de investiție:

**PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE**

2. Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul):

Jud. Maramureș, Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.

3. Titularul investiției:

MUREȘAN MARIN

4. Beneficiarul investiției:

Municipiul Baia Mare

PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

BAIA MARE, STR. 1 MAI, NR.25, MARAMUREȘ

NR. CONTRACT: ~~6623/09.04.2019~~

PROIECT NR.: ~~AED 03/2021~~

DATA ELABORĂRII: ~~02.2021~~

II – ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

După aprobarea în cadrul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare a prezentului PUZ, se va obține certificat de urbanism și ulterior autorizație de construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției. **Costurile vor fi suportate de către investitorii privați și eventual în parteneriat cu Municipiul Baia Mare, dacă există fondurile necesare.**

Nr. Crt.	OBIECTIV	Etape de implementare	Dimensiuni	Categorii de costuri
1	Amplasarea în subteran a tuturor rețelelor edilitare și efectuarea extinderilor de rețele	Elaborare proiect de specialitate și obținere autorizație de construire, execuție lucrări	500 m rețea de apă , 500 m rețea de canalizare, 500 m rețea de curent electric, 500 m rețea de gaze naturale	50euro/m*500m = 25000 euro 70euro/m*500m = 35000 euro 150euro/m*500m = 75000 euro 50euro/m*500m = 25000 euro
3	Reamenajarea, modernizarea străzilor conform profilelor caracteristice propuse	Elaborare proiect de specialitate și obținere autorizație de construire, execuție lucrări	650 m drumuri amenajate pe parcele private care urmează să fie cedate municipiului Baia Mare 120 m, str. Vrancei 500 m str. Chioarului	50euro/m*650m = 25000 euro 50euro/m*120m = 6000 euro 50euro/m*500m = 25000 euro
4	Parcelare teren conform propunerilor din documentație	Elaborare documentație topo-cadastrală, aviz OCPI	Cca. 46 parcele	1500 euro
5	Lucrări de construire	Elaborare proiect de specialitate și obținere autorizație de construire, execuție lucrări	Cca. 46 locuințe individuale	46*100.000 euro = 4.600.000 euro
	TOTAL			677.500 euro

Întocmit:

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Sef proiect:

arh. Urb. Dan Florin FLORUȚ

VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ.....	3
2. BAZA LEGALĂ DE ALABORARE	3
3. CONDIȚII DE APLICARE.....	4
4. DOMENIUL DE APLICARE	5
5. ALTE PRESCRIPTII CE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	5
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5
7. ALTE CONDIȚIONĂRI	6
8. DEFINIREA POT ȘI CUT	6

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	12
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	13
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	14
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR	14
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	17

III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE17

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuințelor individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

I – DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

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

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

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- ➔ Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- ➔ Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- ➔ H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ➔ Codul civil;
- ➔ Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ➔ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ➔ Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);



- ➔ Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- ➔ Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- ➔ Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- ➔ Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- ➔ Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- ➔ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- ➔ Reglementările cuprinse în PUG aprobat al municipiului Baia Mare și RLU aferent.

3. CONDIȚII DE APLICARE

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

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

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



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

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

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

4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, respectiv prin avizul prealabil de oportunitate, ca fiind compusă din terenurile care au generat prezentul PUZ (parcelele cu nr. CAD 123322, 123323, 123139 și 123675). Terenurile care fac obiectul acestui PUZ în suprafața totală de **26.875 mp** sunt situate în extravilanul municipiului Baia Mare.

Zona studiată este delimitată astfel: la **NORD** – str. Vrancei, la **EST, SUD** și **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. ZONA DE LOCUINȚE
2. ZONA TRANSPORTURILOR

5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

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

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

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

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

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

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în

unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole din intravilan

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

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

Resursele subsolului

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

Resurse de apă și platforme meteorologice

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Situri arheologice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și

stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

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

Monumente istorice:

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

Zone de siguranță și protecție:

- Pe baza normelor sanitare:

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

- Fată de infrastructura tehnică:

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

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.



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

Teritoriul studiat este străbătut în partea sud-estică de o linie electrică aeriană cu tensiunea de 110 kV, pentru care s-a instituit zonă de protecție cu interdicție definitivă de construire, conform legii în vigoare.

Zonele de protecție și zone desigurată față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

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

Expunerea la riscuri naturale

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

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

Expunerea la riscuri tehnologice

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

Asigurarea echipării edilitare

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

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

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

Lucrări de utilitate publică:

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

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- Modernizarea străzilor care necesită lucrări de intervenții și crearea unor străzi noi;
- Extinderea rețelelor de utilități și îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane;

11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

- *Construcțiile de locuințe:* Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

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

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor amplasa la o distanță de **minimum 5 metri față de aliniament**.

Pentru parcelele adiacente celor două drumuri propuse s-a stabilit o aliniere unitară de 5 metri față de aliniament, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:

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

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

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

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

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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- suprafața minimă a parcelei de 400 m²;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.



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

În cadrul planșei de Reglementări Urbanistice s-a propus parcelarea terenului într-un număr de **46 de parcele**.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, **fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate**. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Parcaje

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

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

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

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

III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L1 – Zonă pentru locuințe individuale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

Se vor respecta circulațiile principale propuse, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. - Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului sau de-a lungul drumurilor noi propuse, conform unui studiu de specialitate. Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L1

-Locuințe individuale unifamiliale si anexe : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc

- Locuințe colective mici, cu maxim 6 unități locative
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
 - să implice maximum 5 persoane ;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;
- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L1

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe
- construcții provizorii de orice
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

L1

- Nu este cazul.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**L1****▪ Pentru locuințe individuale dispuse cuplat:**

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 250 mp ;

▪ Pentru locuințe individuale dispuse izolat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

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

▪ Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

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

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**L1**

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou reglementat la o distanță de **5 metri, aceasta fiind și alinierea propusă a clădirilor.**
- Gardurile se vor retrage de la axul străzii cu minimum 6.5 metri față de străzile principale (str. Vrancei și Chioarului), pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.



- Gardurile se vor retrage de la axul străzilor secundare cu minimum 3.5 metri pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

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

L1

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

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

L1

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3 metri**.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât

să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;

- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:

- Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400 mp/construcție;

- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

- Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;

- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

- Pentru funcțiunile de cultură/culte:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600 mp/construcție;

- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
- Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:
 - 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;
 - 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
 - 1 loc de parcare/garare la 3 salariați
- Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;
- Pentru funcțiunile comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:
 - 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.
- La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembreare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5 m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1

- $S(D)+P+1 E+M/Er$
- înălțimea maximă admisă la coamă: 12 metri;
- înălțimea maximă admisă la cornișă/ atic : 9 metri ;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- **Arhitectura** noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare ;
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice : triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperiş:** acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălțuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.

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

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

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din *Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare*. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;



-La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **40%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

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

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

L1

POT maxim = **35%**

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

L1

CUT maxim = **1,2**



T - ZONA TRANSPORTURILOR - cuprinde următorul UTR:**UTR Tr - Zona transporturilor rutiere****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

- se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE****Tr**

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**Tr**

- nu este cazul ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**Tr**

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

Tr

Nu este cazul.

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

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

Tr

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Tr

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**Tr**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**Tr**

- nu este cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Tr**

- nu este cazul.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Tr**

- nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**Tr**

- străzile propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale întocmite pe planșa de *Secțiuni transversale străzi propuse*.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**Tr**

- nu este cazul.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****Tr**

- nu este cazul.

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

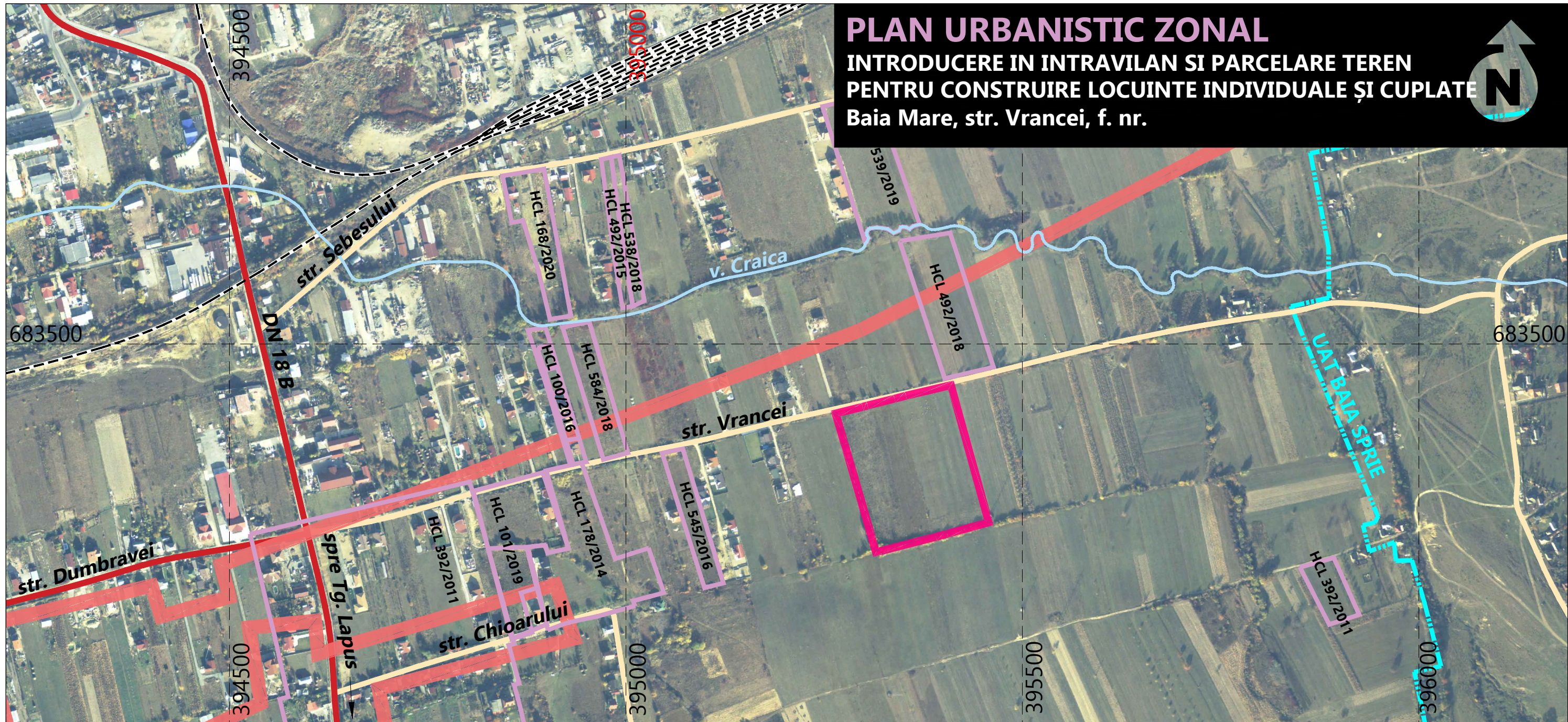
- nu este cazul.

Întocmit

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Șef proiect:

arh. urb. FLORUȚ Florin Dan



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE

Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 26.875 mp - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Limita UAT Baia Mare
- Drum national
- Strazi
- Cale ferata
- Ape

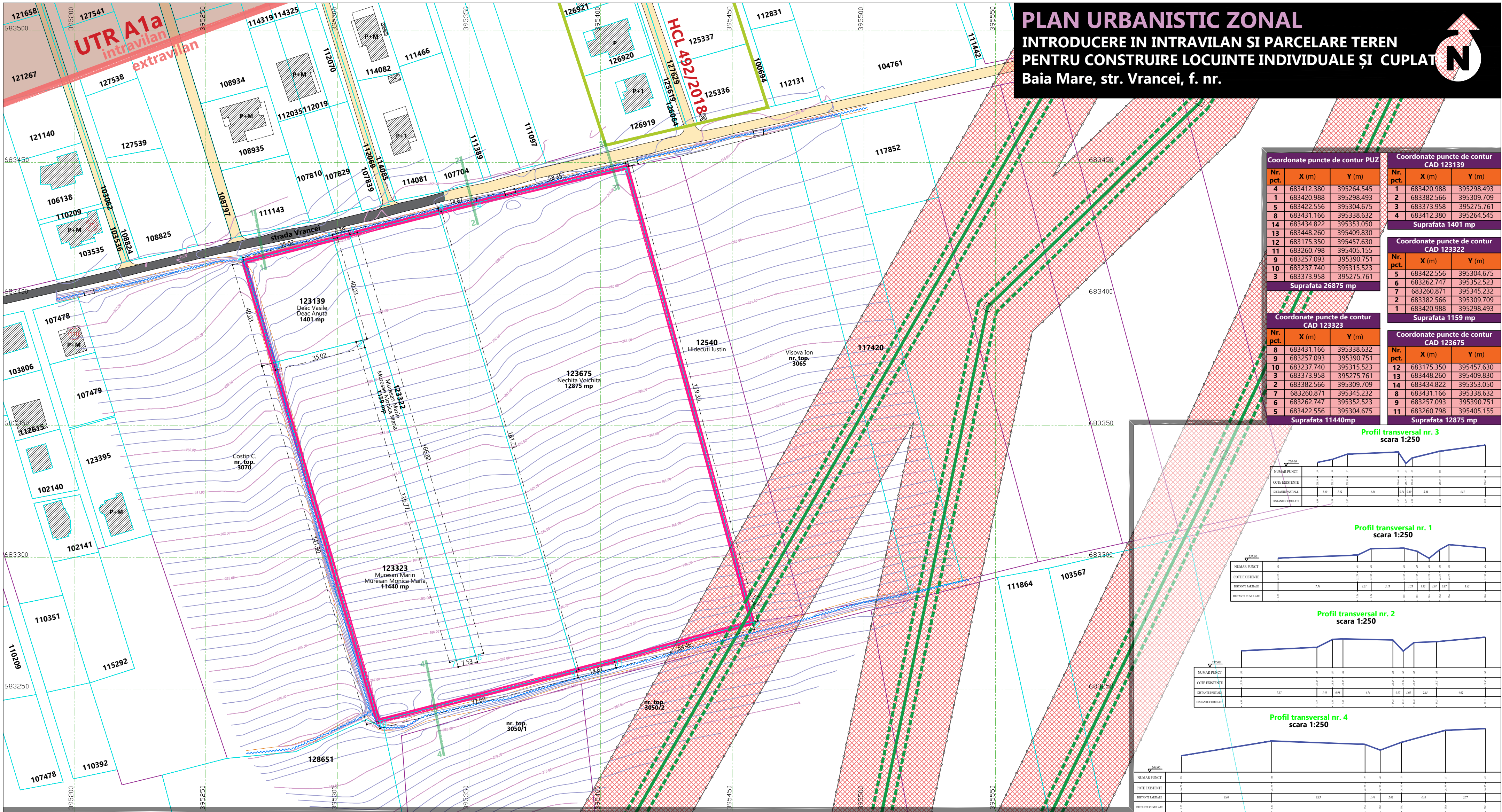
Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului. ©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015



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



DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROIECT SRL	SEF PROIECT arh. urb. Dan Florin FLORUT			
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT			
		DESENAT urb. Camelia FAUR			
		VERIFICATOR			
BENEFICIAR MURESAN MARIN	PROIECANT SPECILITATE	PLAN DE			Faza PUZ
		INCADRARE IN			Data ianuarie 2021
		TERITORIU			
		Proiect nr AED 03/2021	Scara 1:5000	Plansa nr U 01	



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN

PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE

Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



Coordonate puncte de contur PUZ		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
4	683412.380	395264.545
1	683420.988	395298.493
5	683422.556	395304.675
8	683431.166	395338.632
14	683434.822	395353.050
13	683448.260	395409.830
12	683175.350	395457.630
11	683260.798	395405.155
9	683257.093	395390.751
10	683237.740	395315.523
3	683373.958	395275.761
Suprafata 26875 mp		

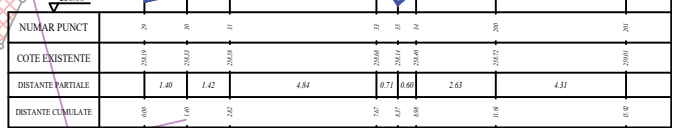
Coordonate puncte de contur CAD 123139		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
1	683420.988	395298.493
2	683382.566	395309.709
3	683373.958	395275.761
4	683412.380	395264.545
Suprafata 1401 mp		

Coordonate puncte de contur CAD 123322		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
5	683422.556	395304.675
6	683262.747	395352.523
7	683260.871	395345.232
2	683382.566	395309.709
1	683420.988	395298.493
Suprafata 1159 mp		

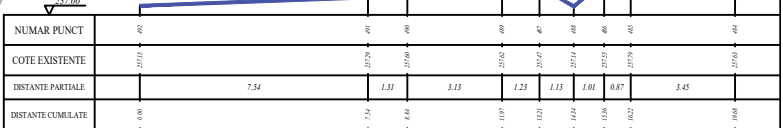
Coordonate puncte de contur CAD 123323		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
8	683431.166	395338.632
9	683257.093	395390.751
10	683237.740	395315.523
3	683373.958	395275.761
7	683260.871	395345.232
6	683262.747	395352.523
5	683422.556	395304.675
Suprafata 11440mp		

Coordonate puncte de contur CAD 123675		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
12	683175.350	395457.630
13	683448.260	395409.830
14	683434.822	395353.050
8	683431.166	395338.632
9	683257.093	395390.751
11	683260.798	395405.155
Suprafata 12875 mp		

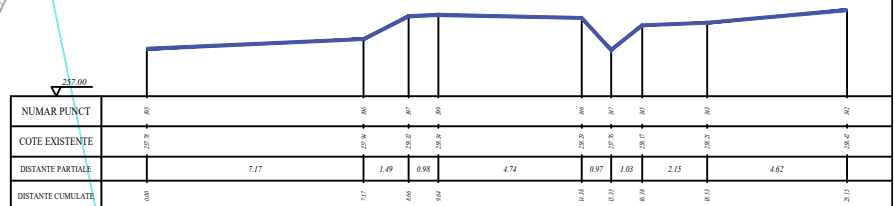
Profil transversal nr. 3
scara 1:250



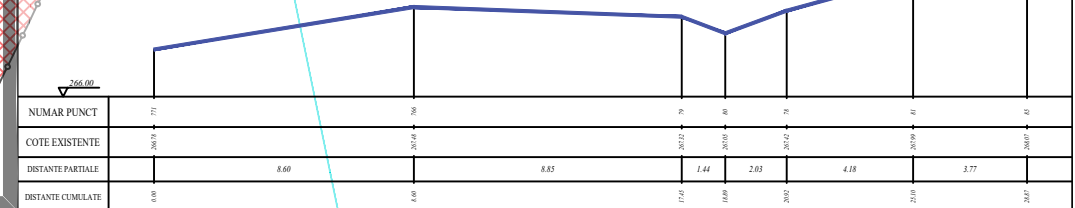
Profil transversal nr. 1
scara 1:250



Profil transversal nr. 2
scara 1:250



Profil transversal nr. 4
scara 1:250



LEGENDA

Limita zonei reglementate - 26.875 mp - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata +arabil, terenuri extravilane

Limita intravilanului municipiului Baia Mare

Limita zone studiate prin PUZ aprobat

Curbe de nivel principale/ secundare

Imobile terenuri si constructii inscrite in cartea funciara

Limite parcele

Constructii existente

Strazi existente asfaltate/ neasfaltate

Sant existent

Podet existent

Caroiaj

Sectiuni transversale

5

Numar punct contur parcela

75

Numere postale

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIA MARE

A

ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A1a

Unitati agroindustriale

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

Retea electrica aeriana de inalta tensiune

Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

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

AEDILIS
PROIECT

STR.1MAI NR.26,BAIA MARE,ROTEL/FAX:+40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

EN ISO 9001

SR AC ISO 14001

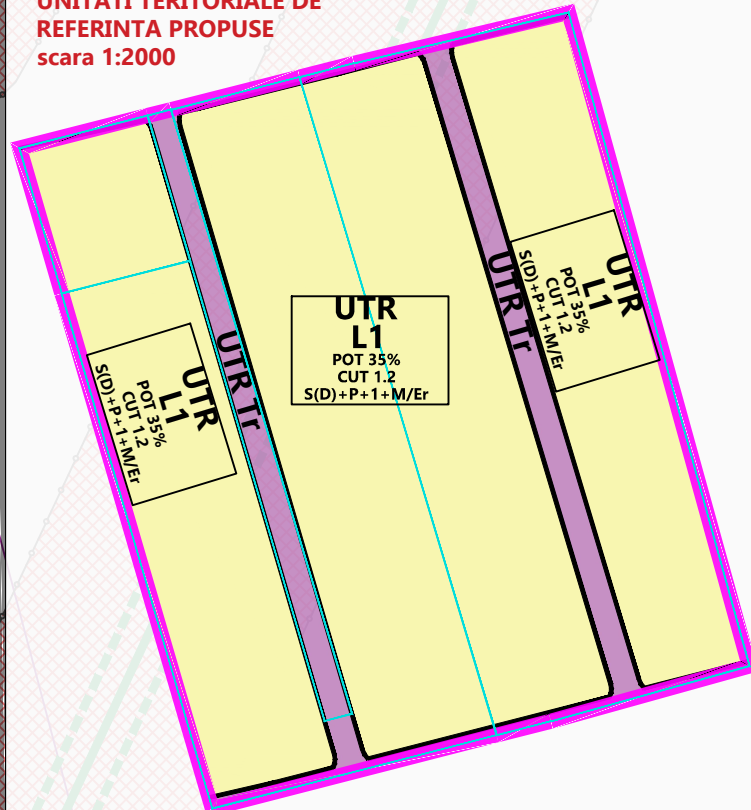
SR AC ISO 45001

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROIECT SRL	SEF PROIECT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
BENEFICIAR MURESAN MARIN	PROIECANT SPECILITATE	DESENAT urb. Camelia FAUR	
		VERIFICATOR	
		SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	
		Proiect nr AED 03/2021	Scara 1:1000
		Faza PUZ	
		Data ianuarie 2021	
		Plansa nr U 03	

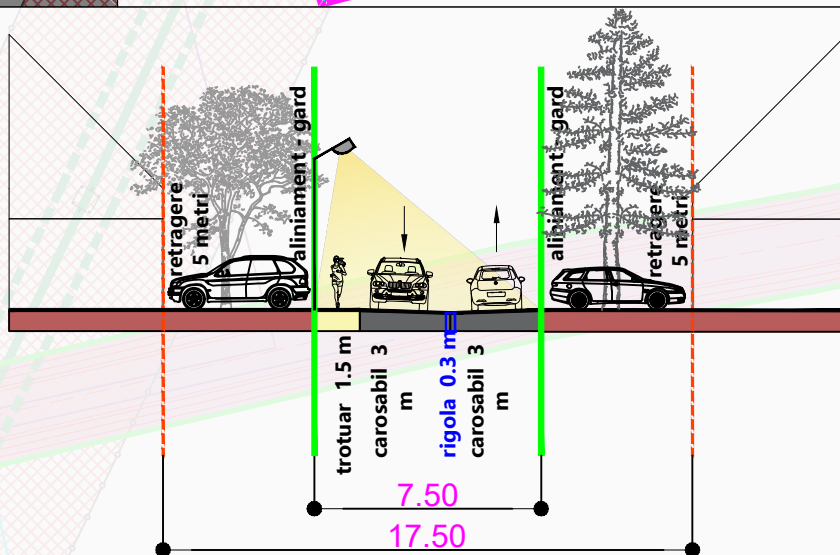
PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE
Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



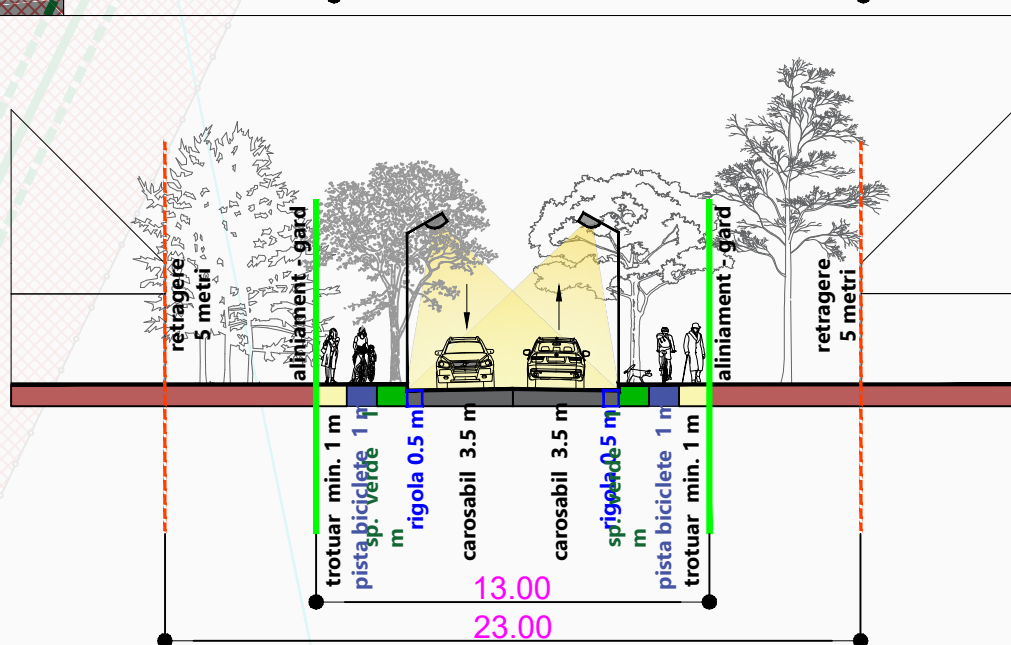
UNITATI TERRITORIALE DE
REFERINTA PROPUSE
scara 1:2000



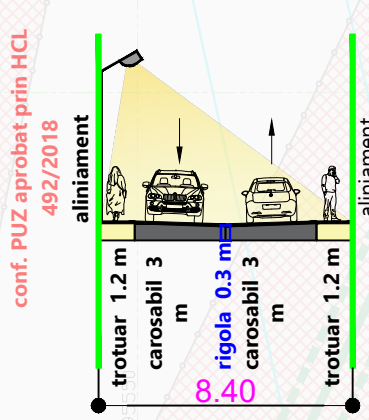
sectiunea 3
scara 1:250



sectiunea 1
scara 1:250



sectiunea 2
scara 1:250



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 26.875 mp - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata + arabil, limita intravilan propus
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrite in cartea funciara
- Limite parcele
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent

- Caroiaj
- Sețiuni transversale
- Numere postale

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
CONFORM PUG BAIA MARE

- A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- Unitati agroindustriale

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

ZONIFICARE PROPUSA/UTR

- L - ZONA DE LOCUINTE
- UTR L1 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat
- T - ZONA TRANSPORTURILOR
- UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

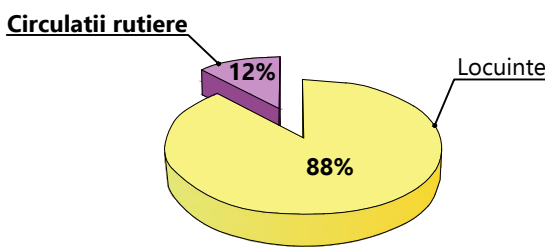
REGLEMENTARI URBANISTICE

- Strazi propuse si modernizare strazi existente
- Aliniament propus
- Parcelare propusa prin PUZ
- Retrageri minime obligatorii: 5 metri fata de aliniament, 2 metri fata de limitele laterale (exc. parcele nr. 11, 12, 35 si 36) si 5 metri fata de limita posterioara
- Perimetrul edificabil al parcelei
- Aliniere propusa

BILANT TERITORIAL

UNITATEA TERRITORIALA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)	G. O. (%)
UTR L1	23.694	88.16	35	1.2	S(D)+P +1/M	40	60
UTR Tr	3.181	11.84	-	-	-	-	-
TOTAL	26.875	100					

IMPARTIRE PE FUNCTIUNI A ZONEI CENTRALE



De drept de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.

©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015



DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE IN INTRAVILAN
SI PARCELARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE ȘI CUPLATE
Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.

BENEFICIAR
MURESAN MARIN

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

REGLEMENTARI
URBANISTICE.
ZONIFICARE/ UTR

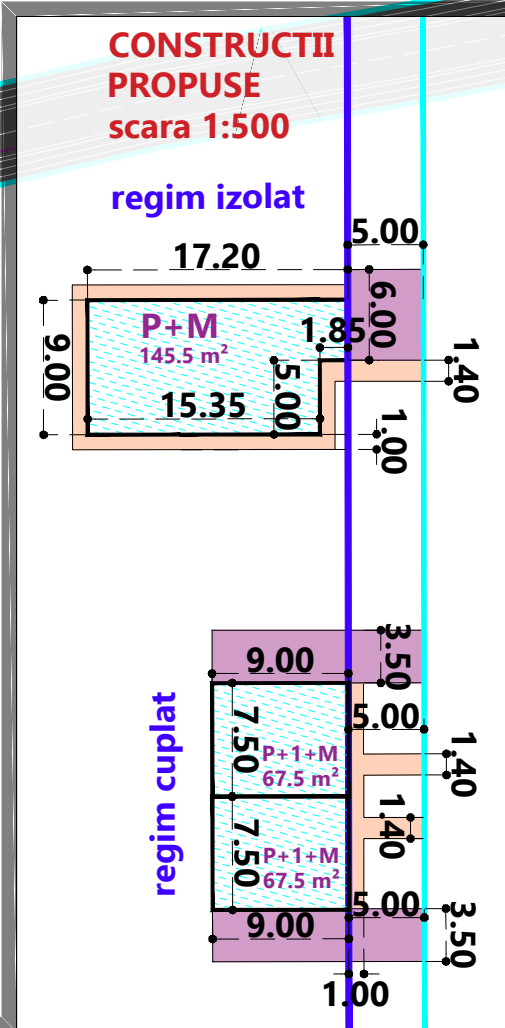
Proiect nr
AED 03/2021

Scara
1:1000

Planșa nr
U 04

Faza
PUZ

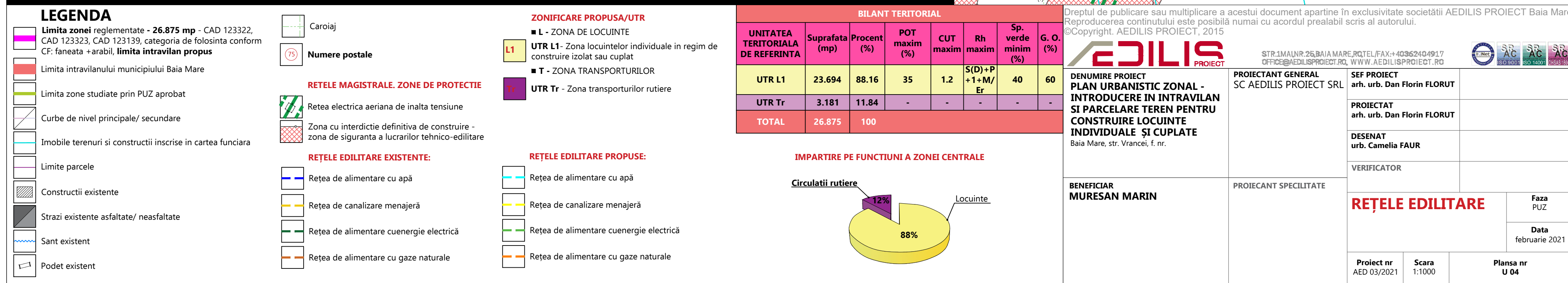
Data
februarie 2021

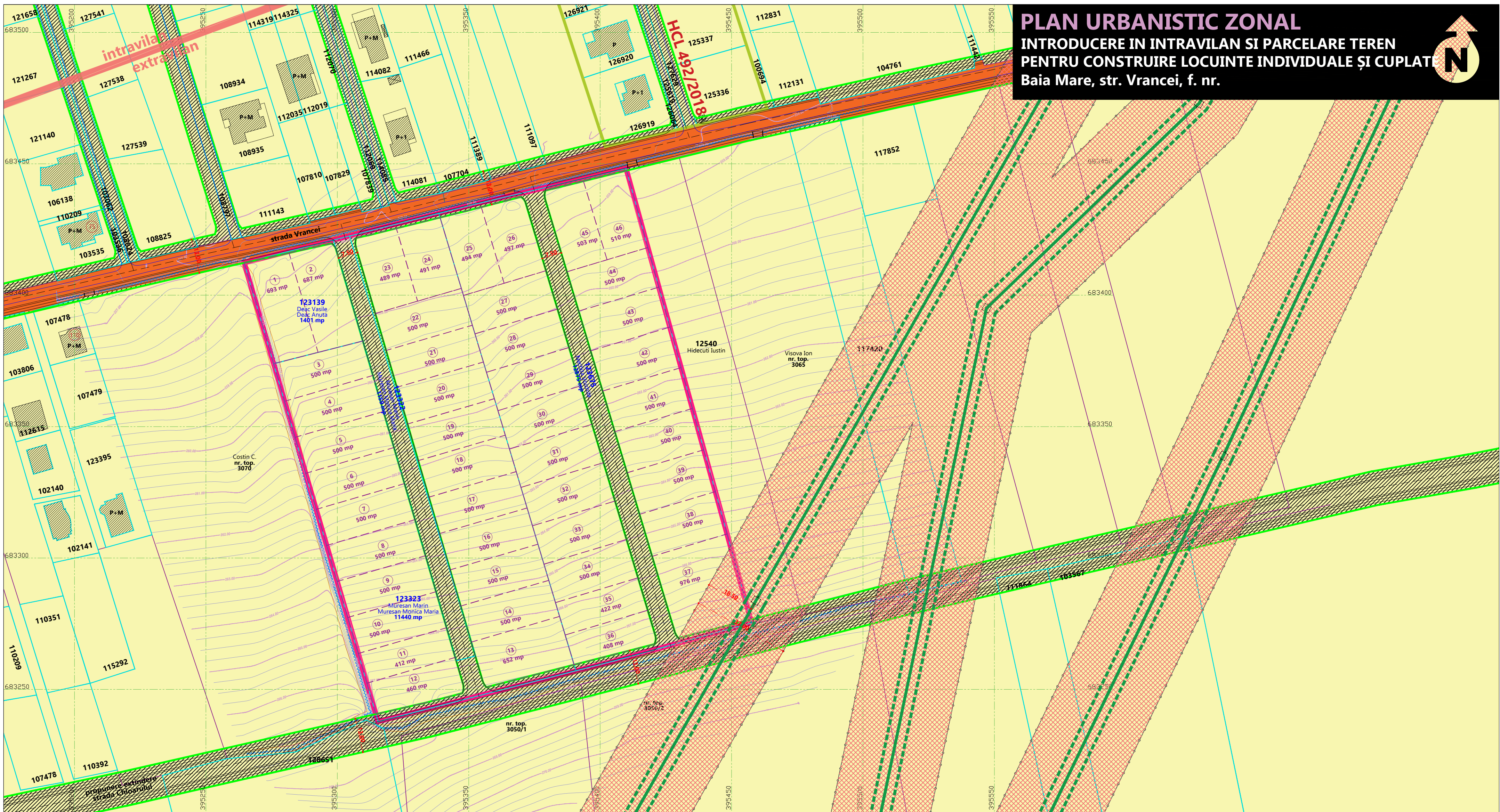


 Acces carosabil/ pietonal in incinta propus -
indicativ

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

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROJECT SRL	SEF PROIECT art. urb. Dan Florin FLORUT		
		PROIECTAT art. urb. Dan Florin FLORUT		
		DESENAT urb. Camelia FAUR		
		VERIFICATOR		
BENEFICIAR MURESAN MARIN	PROIECANT SPECILITATE	PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA		Faza PUZ
				Data ianuarie 2021
		Proiect nr AED 03/2021	Scara 1:1000	Plansa nr U 06





LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 26.875 mp - CAD 123322, CAD 123323, CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata + arabil, limita intravilan propus
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrite in cartea funciara
- Limite parcele
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent

- Caroiaj
- Numere postale

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Strazi propuse si modernizare strazi existente
- Aliniament propus
- Parcelare propusa prin PUZ

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR. CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri aflate in domeniul public de interes local
- Terenuri propuse pentru trecerea in domeniul public local in vederea deschiderii de strazi noi sau modernizarea celor existente

Nota: Suprafata de teren propusa pentru trecerea in domeniul public aferenta zonei reglementate prin PUZ este de 3182 mp (11.84%)

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.



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



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



DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROIECT SRL	SEF PROIECT arh. urb. Dan Florin FLORUT		
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT		
		DESENAT urb. Camelia FAUR		
		VERIFICATOR		
BENEFICIAR MURESAN MARIN	PROIECANT SPECILITATE	REGLEMENTARI REGIM JURIDIC AL TERENURILOR		
		Faza PUZ		
		Data februarie 2021		
		Proiect nr AED 03/2021	Scara 1:1000	Plansa nr U 07