MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

APROBAT,

Primar
Dr. Ec.

Nr. 27252 / 19.07.2021

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE,** cu sediul în judeţul Mar municipiul Baia Mare, cod poştal 430001, strada Gheorghe Şincai nr.37, înregistrat din 24.06.2021 şi a procesului verbal încheiat în şedinţa CT.A.T.U. din data de 30.06.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 12 din 19.07.2021

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada”,** generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Teritoriul studiat este delimitat de Bd-ul Independenței la Sud,breteaua de legatura dintre strada Victoriei si b-dul Independentei la Est, traversat de strada Victoriei la Nord, iar la Vest este delimitate de terenuri proprietate privată conform planului de situatie anexa la prezentul aviz..

- Suprafața totală a zonei studiate este de cca 115 hectare.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
a)Categoriile funcţionale existente:
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona se află în intravilanul Municipiului Baia Mare fiind reglementată prin PUZ Complex rezidențial Bd. Independenței, aprobat cu HCL 191/2000. Conform acestuia, zona are destinația de:

- L3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- L3b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate
- CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.

b) Funcțiuni propuse:

- **UTR L3a** : **ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE**: funcțiuni admise: locuințe individuale

și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc, POT max 35%, CUT max. 1,5, Rh max D/S+P+2+M/Er

- **UTR L3b: ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE:** funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+4+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc, POT max 40%, CUT max. 2,2, Rh max D/S+P+4+M/Er
- **UTR CM2: ZONĂ MIXTĂ PENTRU SERVICII SI UNITĂTI INDUSTRIALE:** funcțiuni admise: servicii, alimentație publică, turism, reprezentanțe, comerț, producție nepoluantă, depozitare, stație carburanți, parcări etc, POT max 50%, CUT max. 3, Rh max D/S+P+5.
- **UTR S**: **ZONĂ PENTRU SERVICII PENTRU POPULAȚIE:** funcțiuni admise: servicii pentru populație, învătământ preșcolar/școlar, sedii financiar-bancare, alimentație publică, comerț, agrement, sport, clădiri administrative, spații verzi, piețe/piațete etc, POT max 50%, CUT max. 1,5, Rh max D/S+P+2+M/Er
- **UTR V: ZONĂ SPATII VERZI**: spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, sport, agrement, circulații, parcări, piețe/piațete etc, POT max 10%, CUT max. 0,4, Rh max D/S+P+2+M/Er

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)
a) Indicatori urbanistici
conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- PUZ Complex rezidențial Bd. Independenței, aprobat cu HCL 191/2000

- **L3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat**
  - L 3 - POT maxim = 35%
  - L 3- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
    -CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

- **L3b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate**
  - L 3 b - POT maxim = 30%
  - L 3b - CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.5 mp.ADC/mp.teren
    - CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.8 mp.ADC/mp.teren

- **CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5**.
  - POT maxim = 85% cu exceptia functiunilor publice
  - CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice

b) Indicatori urbanistici propuşi:

- **UTR L3a** : **ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**: funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc, POT max 35%, CUT max. 1,5, Rh max D/S+P+2+M/Er
- **UTR L3b: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE:** funcțiuni admise: locuinț

regim de înălțime maxim S/D/+P+4+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc, POT max 40%, CUT max. 2,2, Rh max D/S+P+4+M/Er

- **UTR CM2: ZONĂ MIXTĂ PENTRU SERVICII SI UNITĂTI INDUSTRIALE:** funcțiuni admise: servicii, alimentație publică, turism, reprezentanțe, comerț, producție nepoluantă, depozitare, stație carburanți, parcări etc, POT max 50%, CUT max. 3, Rh max D/S+P+5.
- **UTR S: ZONĂ PENTRU SERVICII PENTRU POPULATIE:** funcțiuni admise: servicii pentru populație, învătământ preșcolar/școlar, sedii financiar-bancare, alimentație publică, comerț, agrement, sport, clădiri administrative, spații verzi, piețe/piațete etc, POT max 50%, CUT max. 1,5, Rh max D/S+P+2+M/Er
- **UTR V: ZONĂ SPATII VERZI:** spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, sport, agrement, circulații, parcări, piețe/piațete etc, POT max 10%, CUT max. 0,4, Rh max D/S+P+2+M/Er
- La acestea se mai adaugă căile de comunicație rutieră existente și propuse.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii .
- În funcţie de concluziile analizei critice a situaţiei existente se vor trata următoarele categorii de probleme :
  - Definirea unor obiective realiste de investiții în concordanță cu viziunea de dezvoltare a municipiului.
  - Dezvoltarea echilibrată a zonei, ținând cont de vecinătăți și impactul la nivel teritorial.
  - Crearea și asigurarea unor spații publice de calitate, conceperea și menținerea peisajului antropic în concordanță cu peisajul natural specific etc
  - Conceperea unui spațiu sigur, sănătos, confortabil, atractiv, variat, vibrant.
  - Conceperea procesului de revitalizare a zonei, etapizat.
  - Stabilirea zonelor de reconversie/reutilizare a spațiilor
  - Stabilirea procesului de lucrări cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor PUZ
  - Modernizarea rețelelor de infrastructură și creșterea eficienței energetice, etc: modernizarea utilităților din zonă, introducerea rețelelor în canale tehnice în subteran, reabilitatea termică a clădirilor, echiparea clădirilor publice cu soluții alternative de producere a curentului și a apei calde menajere.
  - Atitudine proactivă și politici educaționale: reconsiderarea orașului ca loc de educație și diseminare a cunoașterii, exploatarea potențialului de cunoaștere, dialog social și intercultural, etc
  - Consolidarea economiei locale prin exploatarea forțelor economice endogene, oferirea de oportunități de angajare, etc
  - Transport urban eficient, mobilitate: dezvoltarea unei rețele ierarhice, soluții pentru parcaje, dezvoltarea unei rețele adecvate pentru pietoni și piste de biciclete
  - Rezolvarea problemelor de mediu, 26 mp zonă verde/loc: amenajări de promenadă, refacere aliniamente stradale, etc, asigurarea punctelor suficiente de colectare selectivă a deșeurilor.
  - Stabilirea obiectivelor de utilitate publică
  - Creşterea siguranţei cetăţenilor în cadrul cartierelor, implementarea Sistemului de

Monitorizare Vizuală şi Intervenţie Rapidă

- Arhitectură – elaborarea unui Regulament de urbanism specific zonei, detaliat la nivel de PUZ, în care să fie stabilite fără echivoc tipurile de intervenții și funcțiunile admise, finisaje permise, materiale, culori, etc) care să rezolve toate disfuncționalitățile identificate și să contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane, identificarea tuturor construcțiilor parazitare, a terenurilor neutilizate și degradate și efectuarea unor propuneri de amenajare și mobilare a acestor zone. Se va stabili un catalog de mobilier urban (pentru bănci, coșuri de gunoi, stații de autobuz, corpuri de iluminat, etc) aliniat la regulamentul local de urbanism aferent PUG și la toate regulamentele aprobate la nivel de Municipiu și modalități de amenajarea spațiilor publice (profile transversale străzi, tipuri de vegetație, pavaje, etc) .
- Se vor respecta zonele de interdicție și servitute de pe amplasament ale retelelor electrice si zonelor de restrictie aeronautica

Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. va fi detaliat și va cuprinde prevederi specifice pe fiecare UTR, urmând a contribui la creșterea calității vieții, amenajarea spațiilor publice, conceperea și menținerea peisajului antropic în concordanță cu peisajul natural specific, creșterea eficienței energetice, exploatarea la maxim a potențialului de cunoaștere prin creșterea calității sistemului educațional, rețele sociale și culturale, etc.

Lista de proiecte ce va decurge din propunerile Planul Urbanistic Zonal va avea un plan de acțiune și de implementare, conceput etapizat, urmând a fi estimate inclusiv costurile de implementare și sugestii privind asigurarea resurselor financiare.

Se vor concepe măsuri operaționale și recomandări pentru populație prin întocmirea unui plan de măsuri privind conservarea și reabilitarea zonelor.

Obiective de utilitate publică:

- Lucrări de expropriere pentru spațiile publice
- Echiparea cu utilități a (apă, canalziare, electricitate, telefonie etc) prin crearea de canale tehnice subterane
- Degrevarea terenurilor private de servitutea impusă de culoarul de protecție a liniei electrice aeriene de înaltă tensiune
- Modernizarea și conectarea rețelei de străzi
- Amenajarea corespunzătoare a intersecților
- Stabilirea unor zone pentru piețe/piațete, dotări publice, spații verzi și de agrement.

- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a" din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea reţelelor publice existente;
- Reglementarea spaţiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecţia mediului.
- Se va tine cont de PUZ-uri aprobate in zona si se va corela documentatia de urbanism cu acestea

. Capacităţile de transport admise

onform studiilor de specialitate.

. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.

• Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş

- Aviz AACR (Autoritatea Aeronautica Civilă)
- Plan de situaţie pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Aviz CNADNR-Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania-Aviz DRDP Cluj
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulaţiei
- Aviz-Acord ANIF
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuţie SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Aviz Drusal
- Studiu de fundamentare privind reteaua canalelor de desecare
- Studiu Geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerinţa de calitate Af-rezistenţa şi stabilitatea terenului de fundare a construcţiilor si masivelor de pământ

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populaţiei conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările şi modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 şi a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului sunt ale iniţiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afişează anunţul iniţierii şi consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării PUZ;
- Investitorul şi proiectantul vor identifica părţile interesate, persoane fizice sau juridice, instituţii publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentaţia de urbanism se va depune în doua exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fişiere digitale de tip PDF şi în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise şi desenate ale documentaţiei (memoriu, R.L.U., planşe).

Iniţiatorul P.U.Z. îşi va asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările şi completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
- "Ghidul privind elaborarea şi regulamentelor locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanţa guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările şi completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările şi completările ulterioare

- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 şi Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Ordonanţa de urgenţă nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

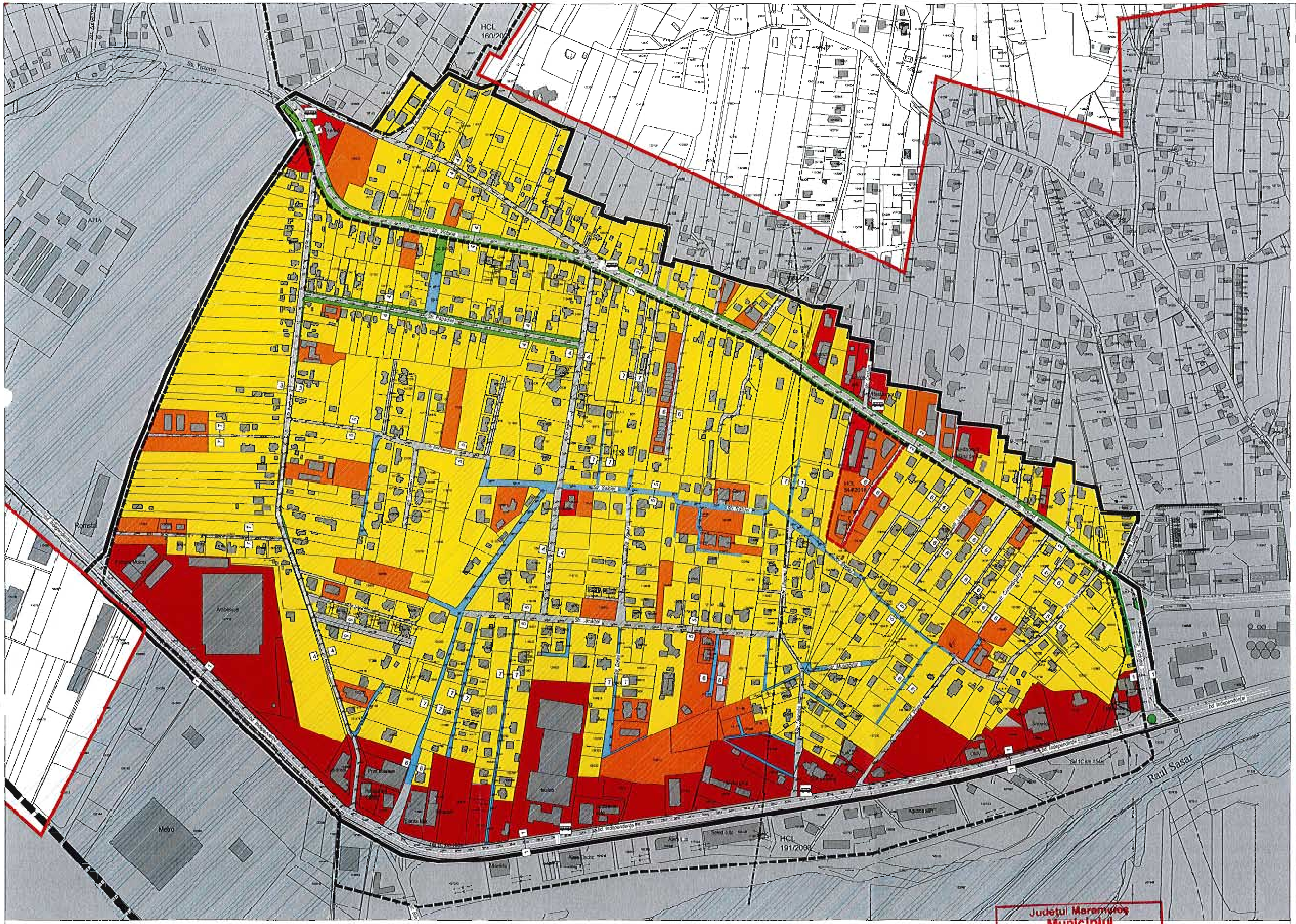
Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România.
Documentaţia de urbanism se va realiza în format digital şi format analogic, la scară adecvată, în funcţie de tipul documentaţiei, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional de referinţă Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară.
Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.
Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
Soluţia urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare şi aprobare a PUZ.
Decizia privind aprobarea PUZ aparţine Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 274 din 10.03.2020 emis de primarul municipiului Baia Mare.
Achitat taxa de 0,00 lei conform Chitanţei nr..... din.....
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Şef

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



PLAN URBANISTIC ZONAL
bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (LIVADA)
SITUAȚIA EXISTENTĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PROPUNERI DE INTERVENȚIE
FUNCȚIUNI	[illegible]	[illegible]
FOND CONSTRUIT	[illegible]	[illegible]
CIRCULAȚII	[illegible]	[illegible]
SISTEMUL DE SPAȚII PUBLICE	[illegible]	[illegible]
REGIMUL JURIDIC	[illegible]	[illegible]
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	[illegible]	[illegible]

BILANȚ TERITORIAL

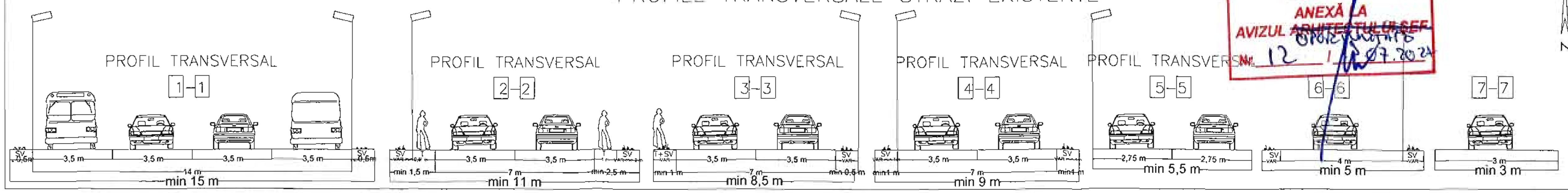
INTRAVILAN	Suprafață (ha)	
Zona de locuinte individuale	78,03	65,03
Zona de locuinte colective	10,00	8,33
Zona de instituții publice	1,82	1,52
Zona mixtă servicii și unitati industriale	15,14	12,62
Spatii verzi din care	2,30	1,92
squaruri, locuri de joacă	0,08	0,07
aliniamente verzi de-a lungul strazilor	2,22	1,85
Străzi/drumuri	12,71	10,59
asfaltate	10,32	8,60
neasfaltate	2,39	1,99
TOTAL	120,00	100,00

ZONA STUDIATĂ suprapunere P.U.G. aprobat Municipiul Baia Mare 1999

ZONA STUDIATĂ suprapunere P.U.G. Municipiul Baia Mare în curs de aprobare - varianta 2018

LEGENDĂ:
- Limită U.A.T.
- Limită intravilan existent
- Limită zonă reglementată prin PUZ (S= 120 ha)
- Limile cadastrale
- Construcții existente
- Zonă de locuințe individuale
- Zonă de locuințe colective
- Zonă de servicii
- Zonă verde
- Zonă mixtă de servicii și unități industriale
- Străzi existente cu îmbrăcăminte asfaltică
- Străzi existente cu îmbrăcăminte de pământ/piatră
- LEA 110kV
- Zona de protecție LEA 110kV (culoar 37m)
- Zona cu risc scăzut de inundabilitate

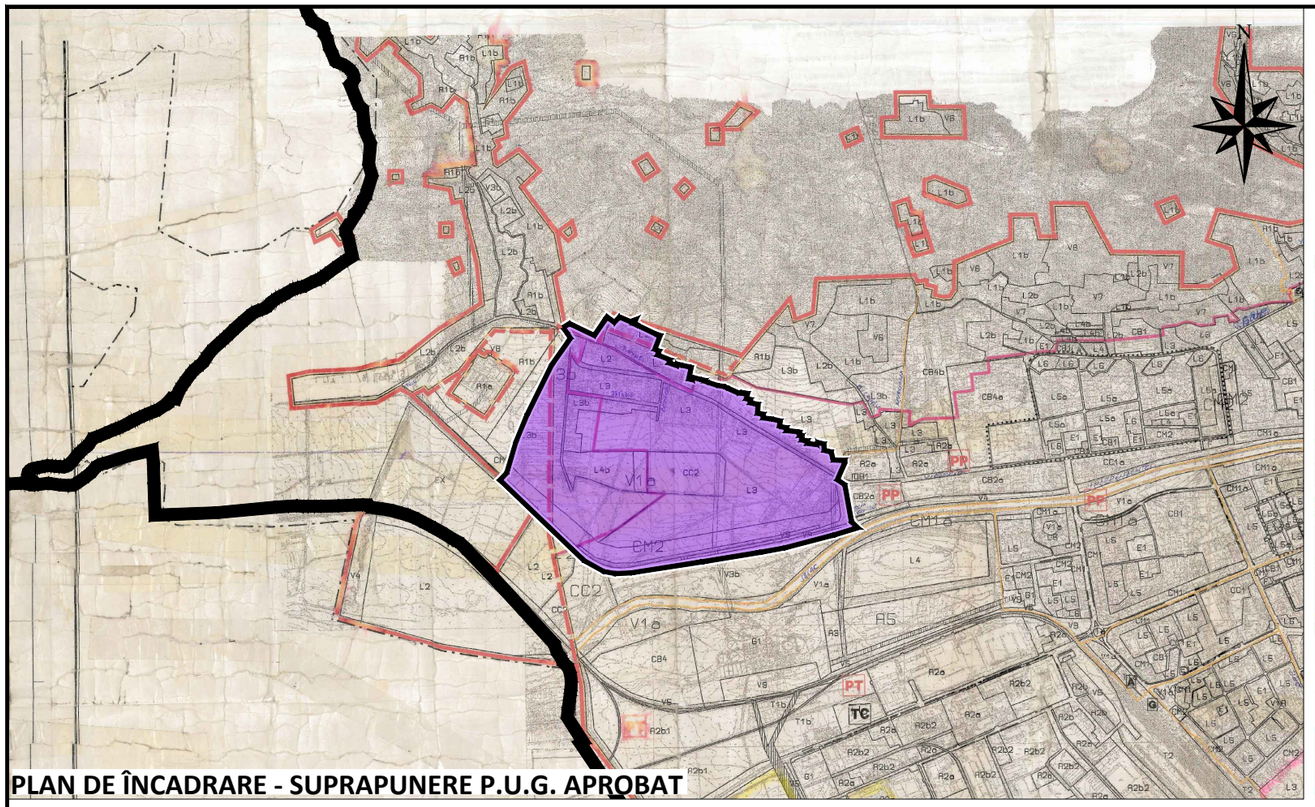
PROFILE TRANSVERSALE STRAZI EXISTENTE



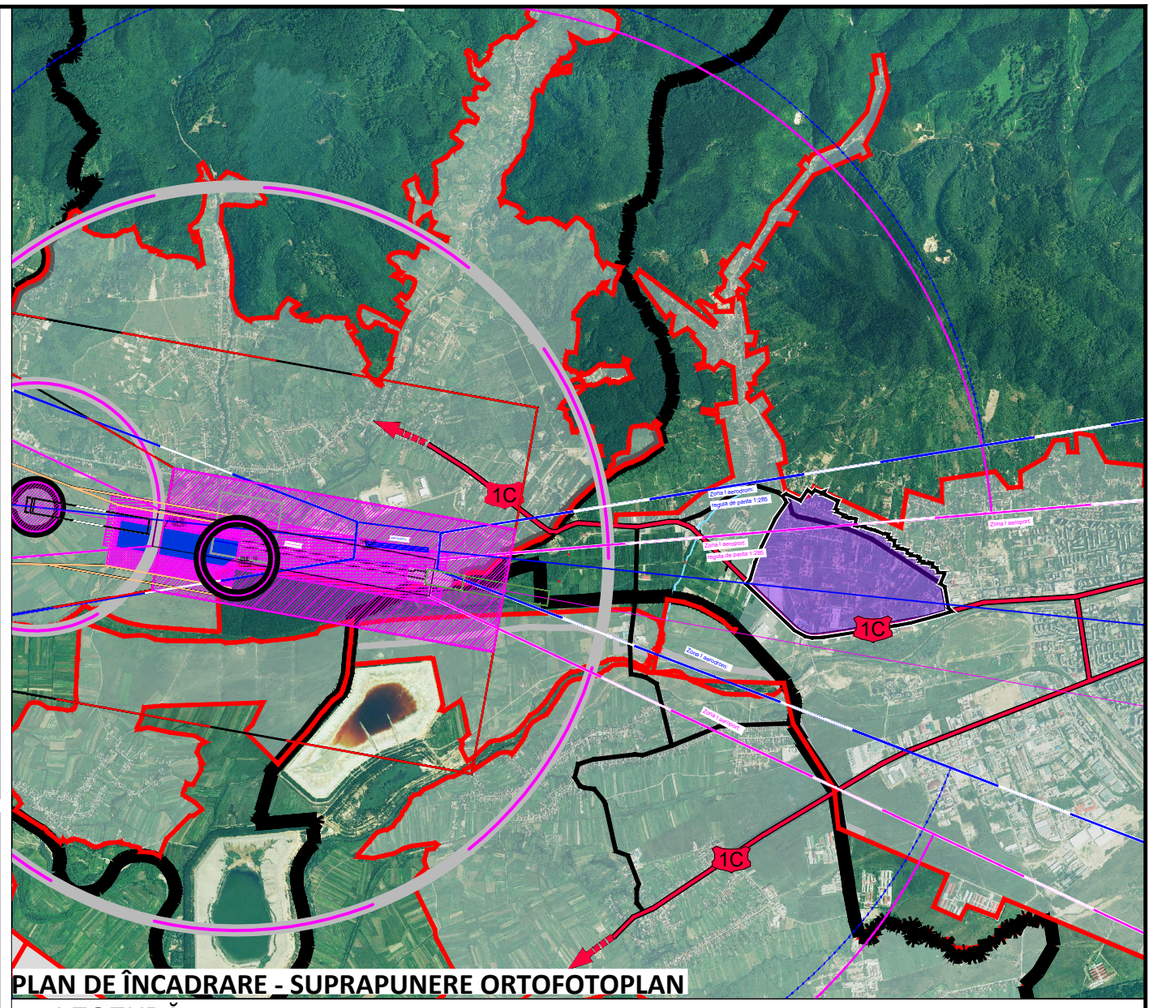
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 12 / .07.2024

PROIECTANT GENERAL
S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
BAIA MARE

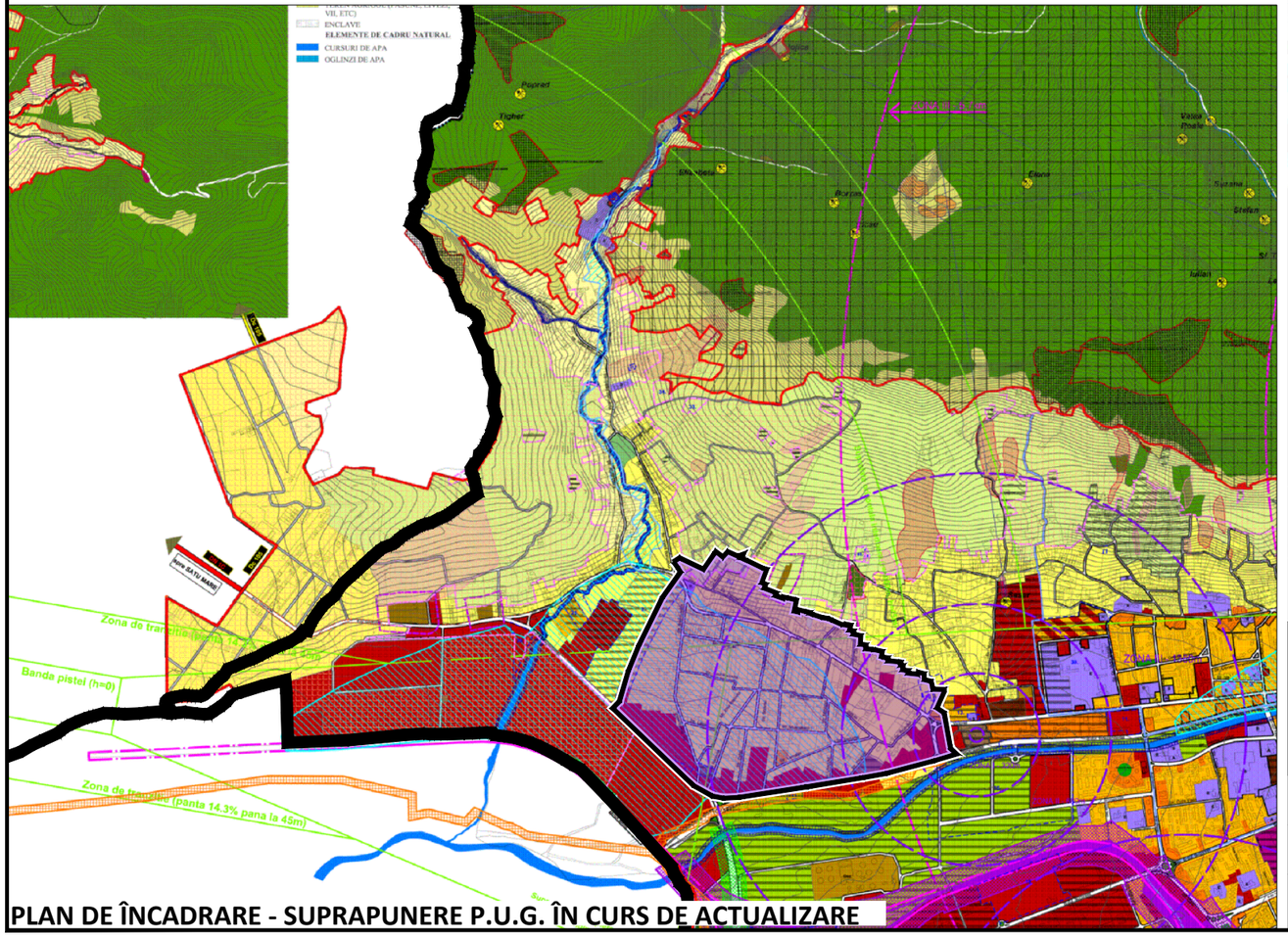
BENEFICIAR	PROIECT NR.
MUNICIPIUL BAIA MARE	AED - 37 -2021
DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (LIVADA)	FAZA P.U.Z.
DENUMIRE PLANȘĂ: SITUAȚIA EXISTENTĂ. DISFUNCȚIONALITĂȚI	PLANȘA 1



PLAN DE ÎNCADRARE - SUPRAPUNERE P.U.G. APROBAT



PLAN DE ÎNCADRARE - SUPRAPUNERE ORTOFOTOPLAN



PLAN DE ÎNCADRARE - SUPRAPUNERE P.U.G. ÎN CURS DE ACTUALIZARE

LEGENDĂ:

- *Limită zonă reglementată prin PUZ (S= 120ha)*
- *Limite U.A.T.*
- *Limite intravilan*
- *Drum național*
- *Drumuri ce asigură accesul în zona studiată*
- *Suprafață de protecție ILS-LOC interdicție de construire*
- *Zona I aeroport - regula de panta 1:285*
- *Zona I aerodrom - regula de panta 1:285*

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2018

AEDILIS PROIECT

[redacted]

ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001

PROIECTANT GENERAL
S.C. **AEDILIS PROIECT** S.R.L.
BAIA MARE

ŞEF PROIECT	arh. urbanist: FLORUŢ FLORIN DAN		SCARA: 1:25.000
PROIECTAT	arh. urbanist: FLORUŢ FLORIN DAN		
ÎNTOCMIT	ing. geogr. urb. FAUR CAMELIA		DATA: 2021

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECT NR.
AED - 37 -2021

DENUMIRE PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (LIVADA)

FAZA
P.U.Z.

DENUMIRE PLANȘĂ:
PLAN DE ÎNCADRARE

PLANȘA
1.

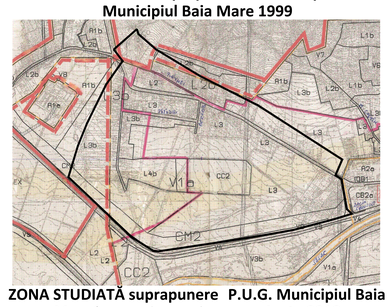
PLAN URBANISTIC ZONAL
bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (LIVADA)
SITUAȚIA EXISTENTĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PROPUNERI DE INTERVENȚIE
FUNCȚIUNI	Lipsa spațiilor pentru dotări publice necesare la nivel de cartier reziden țial: infrastructură școlară, magazine, servicii financiar/bancare, locuri de joacă, spații verzi etc.	Înființarea de noi dotări publice
	Investițiile realizate în zonă nu au respectat în totalitate prevederile PUZ-ului aprobat și adesea firești de urbanizare, motiv pentru care multe străzi și o parte din parcelar nu respectă normele de proiectare urbană și afectează buna funcționalitate a zonei.	Impiedicarea derogărilor prin documentații de urbanism de tip PUZ pe parcelă
	Mix funcțional - zone locuințe colective intercalate cu locuințe individuale, zone industriale	Stabilirea zonelor funcționale într-o manieră adecvată.
FOND CONSTRUIT	Zona este constituită într-o structură funcțională segregată, disipersat	
	Proprietățile sunt în general fragmentate, cu dimensiuni variabile. Parcelarul este majoritar de tip agricol, cu fronturi mici și adâncimi mari. Multe terenuri nu sunt construibile în aceste condiții.	Sunt necesare lucrări cadastrale de reîotizare, astfel încât parcelele să respecte regulile de urbanism: adâncime mai mare decât frontul la stradă, front mai mare de 12 m - 15 m, suprafețe minime, etc.
	Se constată unele intervenții agresive, nepotrivite în sit, forme și finisaje nepotrivite agresive, rețele aeriene etc	Elaborarea unui RLU adecvat, detaliat la nivel de PUZ, în care să fie stabilite foarte clar: funcțiunile admise, dimensiuni ale parcelelor, retrageri, alinieri, tipurile de intervenții permise (volumetrii, finisaje permise, materiale, culori, etc) și care să contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane.
CIRCULAȚII	Aglomerări și întârzieri pe arterele principale de circulație	Lărgirea str. Victoriei cu încă câte o bandă (4 benzi de circulație)
	Foarte multe accese din drumul național	Dezvoltarea unei rețele colectoare de străzi din interiorul zone studiate prin înființarea de drumuri noi și/ sau modernizarea celor existente, care să debușeze în drumul național în cât mai puține intersecții. Suprafețele de terenuri necesare lărgirii/înființării de noi străzi vor fuce obiectul unor lucrări de expropriere.
	Străzi cu profil necorespunzător, insuficient, străzi cu îmbrăcăminte de pământ.	Modernizarea rețelei de străzi în interiorul zonei studiate, care să asigure conectivitatea și accesul la toate proprietățile, în condițiile adecvate și cu respectarea normelor de proiectare a străzilor din mediul urban
	Lipsa trotuarelor și a pistelor de biciclete	Amenajarea de trotuare și piste de biciclete în profilul străzilor existente și propuse
	Insuficiența tramei stradale în interiorul zonei studiate	Înființarea de străzi noi, care să asigure conectivitatea străzilor existente
	Insuficiența locurilor de parcare conduce la garaje improvizate	Amenajrea de locuri noi de parcare
SISTEM DE SPAȚII PUBLICE	Lipsă spații publice amenajate- piețe, piețițe, locuri de joacă, de odihnă etc	Propunere de înființare de noi spațiilor publice.
	Mobilier urban învechit sau lipsa	Stabilirea cui catalog de mobilier urban unitar la nivel de municipiu.
	Suprafețe mici de spații verzi la nivel de zonă	Înființarea de noi spații verzi
REGIMUL JURIDIC	Majoritatea terenurilor din zona studiată se află în domeniul privat, neexistând rezerve de terenuri pentru dotări publice	Stabilirea obiectivelor de utilitate publică și efectuarea de expropriori pentru implementarea lor
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	Insuficienta echipare cu rețele edilitare a zonei	Extinderea rețelelor publice de apă, canalizare, energie electrică, gaje naturale, telefonie în toate zonele din intravilanul existent și propus
	Capacități insuficiente ale rețelelor existente	Modernizarea și extinderea capacităților rețelelor existente
	Disponerea haotică a rețelelor edilitare	Ingroparea rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.

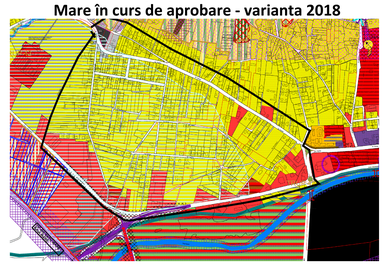
BILANȚ TERITORIAL

INTRAVILAN	Suprafață (ha)	
Zona de locuinte individuale	78,03	65,03
Zona de locuinte colective	10,00	8,33
Zona de instituții publice	1,82	1,52
Zona mixtă servicii și unitati industriale	15,14	12,62
Spatii verzi din care	2,30	1,92
squaruri, locuri de joacă	0,08	0,07
aliniamente verzi de-a lungul strazilor	2,22	1,85
Străzi/drumuri	12,71	10,59
asfaltate	10,32	8,60
neasfaltate	2,39	1,99
TOTAL	**120,00**	100,00

ZONA STUDIATĂ suprapunere P.U.G. aprobat Municipiul Baia Mare 1999

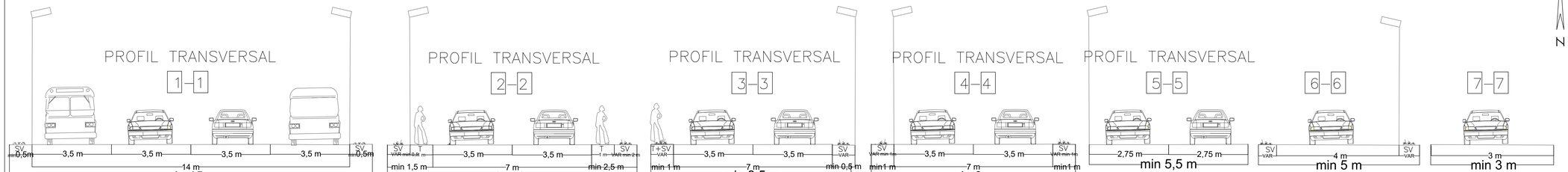


ZONA STUDIATĂ suprapunere P.U.G. Municipiul Baia Mare în curs de aprobare - varianta 2018



LEGENDĂ:
- Limită U.A.T.
- Limită intravilan existent
- Limită zonă reglementată prin PUZ (S= 120 ha)
- Limită PUZ uri aprobate
- Limite cadastrale
- Zonă de locuințe individuale, cu posibilitate de construire locuințe colective în baza PUZ LivadaHCL 191/2000
- Zonă de locuințe colective existente
- Imobile cu Certificate de urbanism emise pentru locuințe colective mici
- Zonă de servicii
- Zonă verde
- Zonă mixtă de servicii și unități industriale
- Străzi existente cu îmbrăcăminte asfaltică
- Străzi existente cu îmbrăcăminte de pământ/piatră
- LEA 110kV
- Foste canale ANIF
- Zona cu risc scăzut de inundabilitate

PROFILE TRANSVERSALE STRAZI EXISTENTE



Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright: AEDILIS PROIECT, 2018

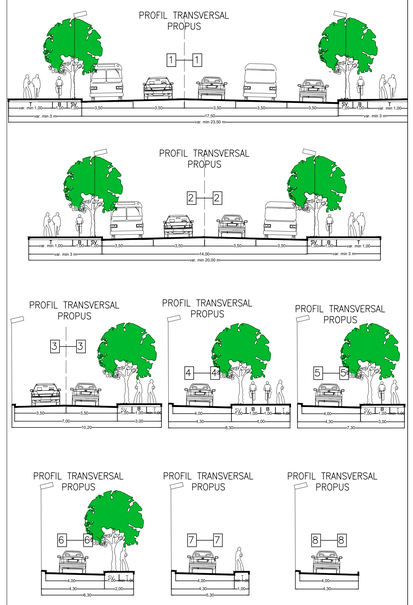
PROIECTANT GENERAL S.C. **AEDILIS PROIECT** S.R.L. BAIA MARE	BENEFICIAR: **MUNICIPIUL BAIA MARE**		PROIECT NR. AED - 37 -2021
	DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (LIVADA)**		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT arh. urbanist: FLORUT FLORIN DAN		SCARA 1:2.000	
PROIECTAT arh. urbanist: FLORUT FLORIN DAN	DENUMIRE PLANȘĂ: **SITUAȚIA EXISTENTĂ. DISFUNCȚIONALITĂȚI**		PLANȘA 1.
INTOCMIT ing. geogr. urb. FAUR CAMELIA		DATA: 2021	

PLAN URBANISTIC ZONAL
bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (LIVADA)
REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE
PROPUNERI PRELIMINARE

BILANȚ TERITORIAL

INTRAVILAN	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (ha)		Suprafață (ha)	
Zona de locuinte individuale existente	80,57	67,14	44,57	37,14
Zona de locuinte colective existente sau cu A.C.	7,46	6,22	7,46	6,22
Zona de locuinte colective propuse	0,00	0,00	8,50	7,08
Zona de instituții publice si servicii existente	1,82	1,52	1,82	1,52
Zona mixtă de locuințe și sevicii propuse	0,00	0,00	20,18	16,82
Zona mixtă servicii și unitati industriale existente	15,14	12,62	15,14	12,62
Spatii verzi din care	2,30	1,92	8,00	6,67
squaruri, locuri de joacă	0,08	0,07	2,00	1,67
aliniamente verzi de-a lungul strazilor	2,22	1,85	6,00	5,00
Străzi/drumuri	12,71	10,59	14,33	11,94
asfaltate	10,32	8,60	10,32	8,60
neasfaltate	2,39	1,99	2,39	1,99
propuse	0,00	0,00	1,62	1,35
TOTAL	120,00	100,00	120,00	100,00

PROFILE TRANSVERSALE MINIMALE PROPUSE



LEGENDĂ:

Limite:
- Limită U.A.T.
- Limită intravilan existent
- Limită zonă reglementată prin PUZ (S= 120 ha)
- Limite cadastrale
- Construcții existente / construcții autorizate

Zone funcționale existente:
- Zonă de locuințe individuale
- Zonă de locuințe colective existente sau cu Autorizații de construire
- Imobile cu Certificate de urbanism emise pentru locuințe colective mici
- Zonă de instituții publice - clădiri de cult
- Zonă mixtă de servicii și unități industriale

Zone funcționale propuse:
- Zonă de locuințe colective propuse - imobile pentru care proprietarii si-au exprimat intentia de construire de locuinte colective
- Zonă de locuințe colective propuse pentru dezvoltarea coerentă a zonei și corelarea cu vecinătățile PUZ Metro
- Zonă mixtă de locuire și servicii - propusă
- Spații verzi publice
- Spații verzi private

Circulații:
- Străzi existente
- Străzi propuse pentru modernizare/lărgire/reamenajare
- Sensuri de circulație propuse

Rețele tehnico-edilitare majore:
- LEA 110kV

Zone de protecție:
- Zonă de protecție față de construcții și culoare tehnice (LEA 110kV - culoar 37 m)

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright AEDILIS PROIECT 2018

UTR	Zone funcționale - UTR uri propuse, descriere:
L1	ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE: funcțiuni admise: locuințe individuale, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
L2a	ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+2+M/Er, maxim 10 apartamente-funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+2+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
L2b	ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+3+M/Er, maxim 14 apartamente-funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+3+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
L2c	ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, maxim S/D/+P+5+M/Er: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+5+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
IS	ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE - UNITĂȚI DE CULT: unități de cult și spații administrative aferente, spații verzi
M1	ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE: funcțiuni admise: servicii, depozitare, comerț, unități de producție nepoluante, reprezentanțe, parcări, servicii, birouri, logistică etc.
M2	ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII : funcțiuni admise: locuințe individuale, locuințe colective, instituții publice, servicii, echipamente publice, cazare, alimentație publică etc.
V1	ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE: spații verzi, squaruri, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, echipamente publice etc
V2	ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE: locuri de joacă pentru copii, terenuri sport, spații verzi, squaruri, mobilier urban etc
Cc	ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE: Circulație rutieră, pietonală și de biciclete și amenajările specifice aferente, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc., parcări, mobilier urban, etc.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR	POT MAX	CUT MAX	Reg. h. max	Hmax
L1	35%	0,9	D/S+P+1+2/M	15m
L2a	35%	1,4	D/S+P+2+M/Er	15 m
L2b	35%	1,75	D/S+P+3+M/Er	18 m
L2c	35%	2,5	D/S+P+5+M/Er	24 m
IS	25%	1,6	D/S+P+1+2/M	15 m
M1	50%	3,5	D/S+P+5+M/Er	24m
M2	40%	2.0	D/S+P+3+M/Er	18m
V1	10%	0,3	D/S+P+1+M/Er	12m
V2	30%	0,9	D/S+P+1+2/M	15m
Cc	-	-	-	

PROIECTANT GENERAL
S.C. **AEDILIS PROIECT** S.R.L.
BAIA MARE

SEF PROIECT	arh. urbanist FLORUȚ FLORIN DAN		SCARA 1:2.000
PROIECTAT	arh. urbanist FLORUȚ FLORIN DAN		
NTOCMIT	ing. geogr. urb. FAUR CAMELIA		DATA 2021

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECT NR. AED - 37 -2021

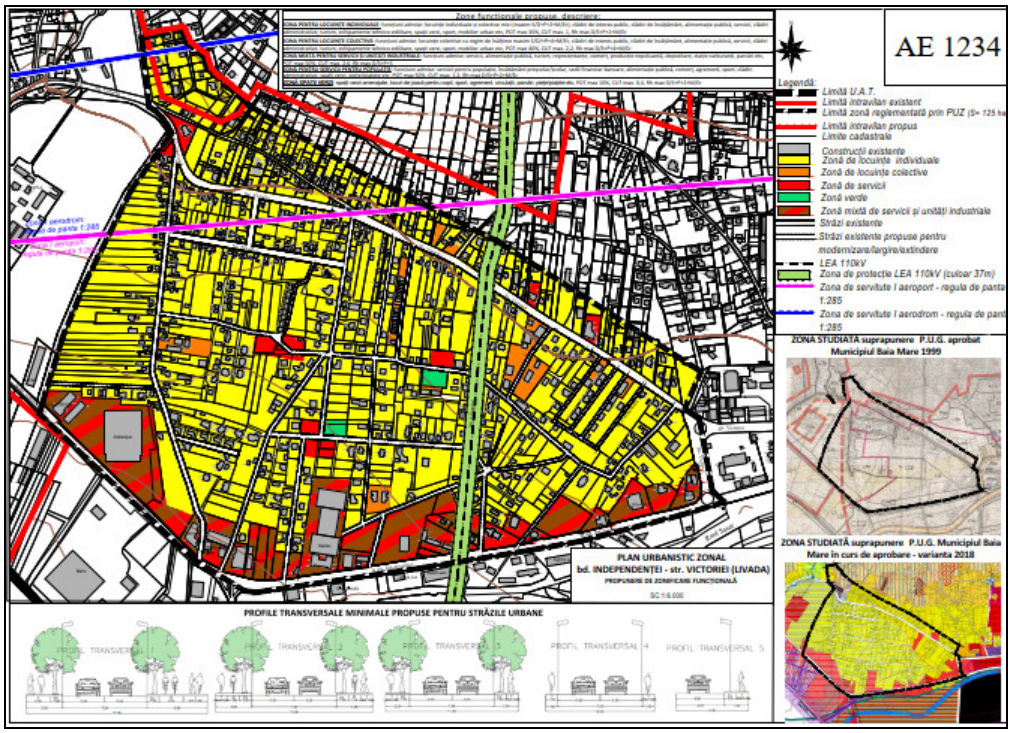
DENUMIRE PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (LIVADA)

FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PLANȘĂ:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE PROPUNERI PRELIMINARE

PLANȘA 3.

STUDIU CU CARACTER CONSULTATIV AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL – BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI (LIVADA), MUNICIPIUL BAIA-MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



sociolog Simona Zărnescu

OCTOMBRIE 2021

Contract de subproiectare

Beneficiar:	MUNICIPIUL BAIA MARE
Denumire proiect:	Planul Urbanistic Zonal – BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI (LIVADA), Municipiul Baia Mare
	Studiu de fundamentare
	STUDIU CU CARACTER CONSULTATIV AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL – BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI (LIVADA), MUNICIPIUL BAIA-MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ
Proiectant general:	S.C. AEDILIS PROIECT SRL
Proiectant de specialitate:	S.C. CAPITEL PROIECT SRL
Responsabil lucrare:	soc. Simona ZĂRNESCU

CONŢINUT

1 INTRODUCERE

2 ASPECTE METODOLOGICE

2.1. SONDAJUL ONLINE

2.2. METODE ŞI PERSOANE INVESTIGATE

3 REPREZENTARI ALE ZONEI LIVADA

4 CERINTELE RESPONDENTILOR PENTRU AMENAJAREA ZONEI LIVADA

4.1. Cerinte pentru asigurarea zonei Livada cu utilitati

4.2. Cerinte privind reglementarile necesare dezvoltarii zonei Livada

4.3. Cerinte privind asigurarea mobilitatii in zona Livada si realizarea legaturilor necesare cu Municipiul Baia-Mare

4.4 Cerinte privind dotarile si amenajarile considerate necesare pentru dezvoltarea zonei Livada

5 RECOMANDARI PRIVIND ACTIVITATILE PERMISE/INTERZISE ÎN ZONA LIVADA

6 NOI ABORDĂRI PRIVIND AMENAJAREA CARTIERELOR

7 CONCLUZII

BIBLIOGRAFIE

ANEXA 1 CHESTIONARUL

1 INTRODUCERE

Conform Legii 350 din anul 2001 privind amenajarea teritoriului si 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.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) stabileste reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Urbanismul urmăreşte1 stabilirea direcţiilor dezvoltării spaţiale a localităţilor urbane şi rurale, în acord cu potenţialul economic, social, cultural şi teritorial al acestora şi cu aspiraţiile locuitorilor.

Activitatea de urbanism trebuie să se desfăşoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenţei, descentralizării serviciilor publice, ***participării populaţiei în procesul de luare a deciziilor*****,** precum şi al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generaţiei prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generaţiilor viitoare la existenţă şi dezvoltare proprie.

Planificarea urbană are o componentă umană şi socială care se referă la aspectele vieţii comunităţilor urbane: locuirea – construcţia de locuinţe, consolidarea locuinţelor degradate, amenajarea ansamblurilor de locuit; drumuri – amenajarea, întreţinerea şi modernizarea acestora; transport – fluidizarea traficului, salubritate, servicii de educaţie, de sănătate şi culturale accesibile populaţiei, dotări destinate recreării etc. A *amenaja spaţiul urban* înseamnă a regăsi la nivelul structurilor teritoriale funcţionarea optimă a tuturor acestor servicii.

Elaborarea PUZ Livada este un demers de planificare participativ prin care comunitatea este chemată să-şi identifice şi să-şi ierarhizeze nevoile. Conform Ordinului nr. 2701/2010

1 conform Legii nr. 190 din 26 iunie 2013 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, informarea şi consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului şi este parte integrantă a procedurii de iniţiere, elaborare, avizare si aprobare a documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului.

Principalele obiective ale activităţii de urbanism enunţate în Legea urbanismului sunt următoarele:

a) îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

b) ***crearea condiţiilor pentru satisfacerea cerinţelor speciale ale copiilor, vârstnicilor şi ale persoanelor cu handicap;***

c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

d) protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural construit şi natural;

e) asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat din toate localităţile urbane şi rurale;

f) protejarea localităţilor împotriva dezastrelor naturale.

Calitatea vieţii este definită în mod obiectiv de condiţiile economice, situaţia locuirii şi a mediului, educaţie, servicii de sănătate, locuri de muncă şi în mod subiectiv de percepţia **subiecţilor asupra bunăstării şi a calităţii vieţii în societate.** Calitatea vieţii determină atractivitatea oraşelor atât pentru oameni, cât şi pentru companiile de afaceri**.**

Cercetarea sociologică este în măsură să ofere o imagine cuprinzătoare a optiunilor oamenilor din teritoriul de referinţă pentru ca activitatea de planificare urbană să cuprindă pe lângă aspectele fizice, spaţiale, şi aspectele economico-sociale care sunt exprimate de catre populatia consultata.

În cadrul anchetei socio-urbanistice pe care am realizat-o a fost conceput un chestionar pentru a investiga cerintele si optiunile de dezvoltare a zonei Livada cu scopul integrarii acestora in procesul de planificare urbana. Realitatea socială este dinamică, de aceea se

impune o **interogare periodică a socialului** (ca şi o reconsiderare permanentă a politicilor de dezvoltare şi o examinare critică a eficienţei lor).

Construcţia acestui instrument de anchetă a fost realizată ţinând cont de obiectivul principal al studiilor consultative, şi anume acela de a identifica cerinţele şi opţiunile populaţiei care va fi direct afectată de măsurile urbanistice care se impun pentru reabilitarea şi dezvoltarea acestora. De aceea, există în construcţia chestionarului secţiuni dedicate perceptiei zonei, mobilitatii, cerintelor privind reglementarile urbanistice, utilitatilor, infrastructurii necesare, activitatilor potrivite a se desfasura etc.

Sondajul de opinie online a fost realizat pe baza chestionarului prezentat în Anexa 1, ce a fost elaborat plecând de la obiectivele pe care această cercetare şi le-a propus, precum:

- identificarea percepţiei asupra zonei Livada*;*
- identificarea optiunilor de amenajare a celor care detin terenuri in zona, doresc sa locuiasca, sunt potentiali investitori sau sunt vecini cu zona Livada;
- evaluarea cerintelor privind echiparea edilitara, infrastructura de drum;
- evaluarea cerintelor privind modul de amenajare, dotarile necesare;
- identificarea activitatilor care nu sunt dorite a se desfasura in zona.

Delimitarea zonei de studiu

Zona de studiu înglobează tot spaţiul cuprins între bd. Independenţei la sud, strada Victoriei la est şi nord, str. Plevnei, respectiv capetele loturilor situate pe strada Brânduşelor. Accesul la zona studiată se asigură prin intermediul bulevardului Independenţei (Dn1C), respectiv strada Victoriei. Ambele au rolul de drumuri principale şi colectoare pentru celelalte străzi din zonă şi totodată fac legătura între Municipiul Baia Mare şi partea de vest, fiind singurele variante de penetrare a municipiului dinspre Tăuţii-Măgherăuş - Seini - Satu Mare (DN1C/E58).

Obiectivele PUZ – BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI (LIVADA)

Prin documentaţia PUZ se urmăreşte reglementarea zonei, în primul rând din punct de vedere al circulaţiei, al echipării edilitare şi al zonificării funcţionale, precum şi stabilirea modului de autorizare al construcţiilor, crearea unui spaţiu urban de calitate, un loc reprezentativ cu un puternic caracter funcţional de locuire şi peisager pentru *versantul nordic.*

PUZ ul va stabili propunerile de dezvoltare la scara de intervenţie imediată, dar cu o viziune mai largă, în coerenţă cu prima, cu aplicare în timp. Planul urbanistic zonal pentru arealul identificat, conform temei de proiectare, reprezintă instrumentul de lucru al autorităţii locale şi pentru specialiştii din domeniul urbanismului, arhitecturii, locuirii etc. în vederea elaborării unor proiecte viitoare, care vor constitui suport pentru accesarea de fonduri externe în vederea implementării de proiecte prioritare în domeniile anterior menţionate.

Realizarea documentaţiei de urbanism este susţinută de necesitatea de a reglementa intervenţiile asupra construcţiilor şi spaţiilor publice ce conferă identitate municipiului Baia Mare, dar şi de nevoia de a proteja valorile cultural-istorice locale, cu scopul susţinerii aspiraţiei de destinaţie turistică a oraşului.

PUZ-ul şi RLU aferent vor stabili:

- Reanalizarea zonificarii functionale existente in scopul corelarii acesteia cu situatia existenta pe teren;

- Reglementarea functionala a zonei, avand ca obiective respectarea principiilor dezvoltarii urbane integrate, instituirea reglementarilor urbanistice care sa asigure protejarea şi dezvoltarea durabila a zonei, reabilitarea mediului de viata şi a ambiantei zonei, restaurarea şi refacerea cladirilor, prin elaborarea PUZ-ului in conformitate cu metodologia şi continutul cadru aprobat;

- Incurajarea de interventii care sa sustina activitatile culturale, educative, reecreative şi de agrement printr-o infrastructura corespunzatoare, dar cat mai putin intruziva;

- Reglementarea indicatorilor urbanistici în funcţie de caracteristicile specifice a zonei studiate, tipologia loturilor şi a fronturilor stradale

- Reglementarea regimului de înălţime permis în funcţie de fondul construit existent pentru fiecare zonă în parte, tipologia loturilor şi a fronturilor stradale;

- Modul de ocupare şi utilizare al terenurilor, conformarea construcţiilor, indicatori urbanistici, gabaritele şi aspectul exterior al construcţiilor (arhitectură, culori, materiale de constructie, forma şi dimensiunea golurilor) şi a împrejmuirilor, accesele şi circulaţiile carosabile şi pietonale, accesibilitatea persoanelor cu dizabilităţi, plantaţiile, amenajarea spaţiilor publice, tipuri de intervenţii asupra reţelelor tehnico-edilitare, etc.

- Stabilirea de intervenţii care să susţină activităţile printr-o infrastructură corespunzătoare;

- Se vor încuraja investiţii care să susţină activităţile culturale, educative, recreative şi de agrement.

Se va stabili un plan de măsuri care să urmărească creşterea calităţii vieţii comunităţii locale şi care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obţinerea de fonduri publice sau private, locale, naţionale sau comunitare. Se vor preciza condiţiile de modificare a prevederilor PUZ şi RLU aferent în conformitate cu legislaţia în vigoare, urmărindu-se reducerea posibilităţilor de derogare prin documentaţii de urbanism ulterioare. Versiunea finală a Planului Urbanistic Zonal va integra observaţiile obţinute în urma procesului de consultare publică, desfăşurat în conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Scurtă descriere a situaţiei existente

Analiza situaţiei existe a scos în evidenţă următoarele aspecte:

- parcelarul este unul neregulat, cu forme şi suprafeţe variate;

- trama stradală secundară s-a realizat spontan, improvizat, nerespectându-se prevederile PUZ-ului aprobat, majoritatea străzilor secundare nu respectă normele de proiectare a drumurilor publice pentru localităţile urbane, nu au lăţimile corespunzătoare şi nici nu asigură circulaţii pentru pietoni sau soluţii adecvate pentru colectarea apelor pluviale;

- zona este în mare parte ocupată cu construcţii;

- clădirile sunt dispuse în modalităţi variate, neexistând un regim unitar de aliniere sau de retragere la nivel de zonă;

- arhitectura clădirilor este de asemenea diversă, prezintă forme şi aspect variat. Culorile sunt şi ele variate (gri, portocaliu, alb, galben, mov etc), precum şi materialele (ţiglă, tablă la învelitori, pereţi cortină, alucobond la închideri etc);

- nu există un ritm al clădirilor. Regimul de înălţime este variat, de la clădiri parter până la clădiri cu trei – patru etaje (locuinţe colective), principala disfuncţionalitate fiind mixul de locuinţe individuale cu locuinţe colective.

Imaginea 1 Imagini din zona studiată
Sursa: proiectant

Imaginea 2 Imagini din zona studiată
Sursa: proiectant

Utilităţile sunt asigurate în mare parte, din reţelele publice (alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, gaz, telecomunicaţii, etc).

În concluzie, zona s-a dezvoltat mai degrabă spontan, decât sub cadrul de reglementare aprobat şi succesiv, fără a respecta în totalitate documentaţia de urbanism aprobată (PUZ aprobat cu HCL 191/2000) şi etapele fireşti de urbanizare (în prima fază de realizare a infrastructurii de utilităţi şi rutiere şi ulterior autorizarea lucrărilor de construire). În zona analizată există cca. 400 de imobile cu construcţii de locuinţe individuale, prin urmare populaţia rezidentă este de cca. 1000 persoane (calculat la cca. 2,5 persoane/locuinta), la care se adaugă persoanele care locuiesc în blocurile de locuinţe colective (cca. 15 ca număr), rezultând o populaţie totală la nivel de zonă de cca. 1500 rezidenţi.

2 ASPECTE METODOLOGICE

2.1. SONDAJUL ONLINE2

Studiul de faţă se bazează pe metoda interviului structurat, având ca instrument de cercetare un chestionar autoadministrat online. Sondajul online este o metodă alternativă de colectare a datelor legată de folosirea internetului. Sectorul privat a fost primul care a îmbrăţişat metodologia online. Organizaţia mondială ESOMAR monitorizează situaţia industriei de cercetare de piaţă, iar datele din 2018 arată că 46% din toate cercetările la nivel global utilizează metodologii online şi digitale. (Sursa: https://www.esomar.org/what-we-do/data-research-insights).

Sondajele online sunt utilizate mai ales în ţările unde penetrarea internetului de către populaţia cu vârstă între 16-74 ani este ridicată. În anul 2018, EUROSTAT raporta un număr de 81% utilizatori internet la nivelul Romaniei fata de 83% la nivelul tarilor UE. (Sursa: Eurostat, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Digital_economy_and_society_statistics_-_households_and_individuals).

Conform raportului INSSE, Accesul populatiei la tehnologia informatiilor si comunicatiilor, in anul 2019 (https://insse.ro/cms/sites/default/files/field/publicatii/accesul_populatiei_la_tehnologia_informatiei_si_comunicatiilor_romania_2019.pdf),

În profil teritorial, conectarea la internet a fost răspândită în cadrul gospodăriilor din regiunea Nord-Vest in proportie de 79,6% (8 din 10 gospodării au acces la internet de acasă). La nivel naţional, din totalul persoanelor cu vârsta cuprinsă între 16 şi 74 ani, proporţia celor care au folosit vreodată internetul a fost de 82,3%. Pe regiuni de dezvoltare, ponderea persoanelor care au utilizat vreodată internetul a fost de 86,9% în regiunea Nord-Vest, mai mare decat media nationala. Mai mult, la nivel national, in mediul urban, 88,5% dintre persoane au utilizat internetul.

2 Extras din articolul "*Sondajul de opinie online şi potenţialul său în luarea unor decizii administrative", autor dr. sociolog Monica ORLESCHI şi soc. Simona ZĂRNESCU*

Ponderea mare a persoanelor cu acces la internet, costul redus al sondajului si starea de alerta sanitara determinata de criza coronavirus ne-a determinat să folosim această abordare.

Sondajele online în România au de regulă ca univers de eşantionare doar populaţia urbană tânără 16-54 ani. Buna practică spune că fiecare grupa de vârstă să aibă penetrarea internetului cel puţin 50% iar în 2019 segmentul 55-74 ani avea 59,9%. Sondajul este neprobabilist, non-aleatoriu, sugestiv pentru înţelegerea experienţelor unui grup omogen iar cercetarea este exploratorie, fiind realizată exclusiv în spaţiul online.

	Persoane care nu au folosit internetul niciodată	**Persoane care folosesc sau au folosit vreodată internetul**
TOTAL PERSOANE	17,7	82,3
Grupa de vârstă		
16 - 34 ani	4,1	95,9
35 - 54 ani	10,5	89,5
55 - 74 ani	40,1	59,9
Nivelul de instruire		
Scăzut	40,2	59,8
Mediu	13,5	86,5
Superior	1,3	98,7
Statutul ocupaţional		
Salariat	4,8	95,2
Lucrător pe cont propriu (inclusiv patron)	24,9	75,1
Şomer	13,6	86,4
Pensionar	45,6	54,4
Elev, student	-	99,1
Altă persoană inactivă	28,2	71,8
MASCULIN	20,3	79,7
FEMININ	26,1	73,9

Tabel 1 Acesul populaţiei la tehnologia informaţiei din România

Sursa: https://insse.ro/cms/sites/default/files/field/publicatii/accesul_populatiei_la_tehnologia_informatiei_si_comunicatiilor_romania_2019.pdf

2.2. METODE ŞI PERSOANE INVESTIGATE

Procesul de culegere a datelor s-a desfăşurat în două perioade, mai -iunie şi august – septembrie 2021. Nu am avut la dispoziţie o bază de date cu persoanele care locuiesc în zona studiată sau în imediata vecinătate a acesteia, astfel ca selectia acestora s-a facut in mod voluntar in urma diseminarii chestionarului de catre Primăria Municipiului Baia-Mare pe pagina facebook a acesteia şi pe site-ul https://www.baiamare.ro/ro/.

Au fost identificate patru categorii de respondenţi, respectiv proprietar teren sau imobil zona Livada, locuitor în zona Livada, investitor sau potenţial investitor în zona Livada sau persoană care doreşte să locuiască în zona. Din cei 203 respondenţi care s-au înregistrat, doar 155 au completat chestionarul. Respondenţii nu au fost recompensaţi, ceea ce ne face să considerăm că la acest sondaj au participat persoane cu un interes major pentru dezvoltarea zonei Livada şi care au încredere că opinia lor va fi luată în considerare.
Chestionarul a încercat să surprindă opiniile privind optiunile de amenajare a zonei Livada, cuprinzand atât întrebări închise cu răspunsuri multiple – întrebări care pot fi uşor analizate statistic –, cât şi întrebări deschise menite să surprindă opiniile cetăţenilor într-o manieră descriptivă, calitativă.
Întrebările deschise s-au referit la avantajele sau dezavantajele locatiei Livada pentru locuire sau la activitatile care nu ar fi dezirabile pentru a se desfasura in zona LIVADA.

Cei mai bine reprezentaţi în acest sondaj sunt cei care locuiesc în zona Livada, 44%, urmaţi de proprietarii de teren sau imobile în zonă, 42%. O pondere de 13% o au persoanele care sunt interesate să locuiească în viitorul cartier Livada. O pondere foarte mică, doar 1%, reprezentând 2 persoane, o au investitorii sau potenţialii investitori.

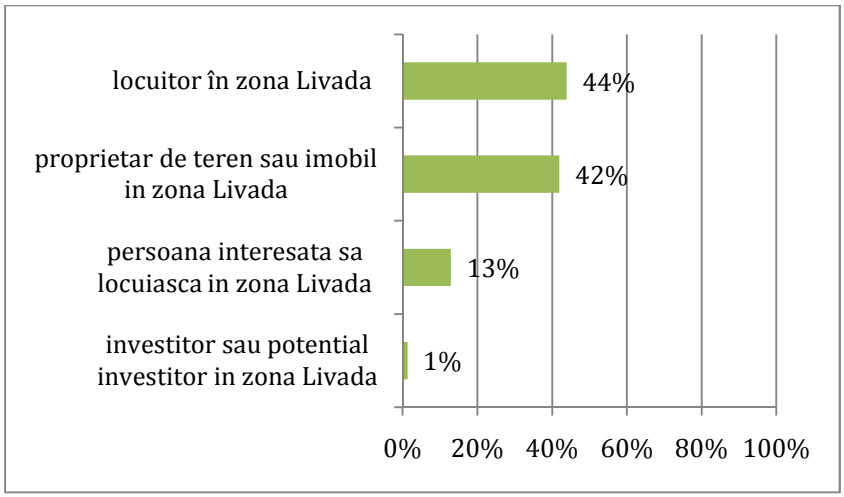


Figura 1 Statut respondenţi zona Livada

Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

Distribuţia pe variabilele demografice a respondenţilor ne arată faptul că majoritatea au vârste cuprinse între 25-54 ani (81%). Cel mai tânăr respondent are 17 ani iar cel mai în vârstă 68 ani. Dacă ponderea grupei cu cei mai tineri respondenţi este de 4%, cei mai în vârstă, peste 65 ani, au o pondere nesemnificativă de doar 1%, ceea ce arată şi structura preponderent tânără a locuitorilor din cartierul Livada.

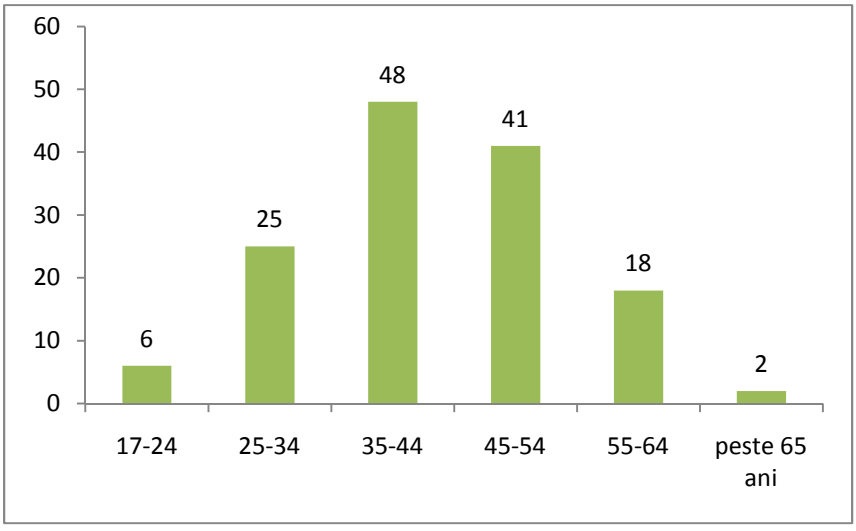


Figura 2 Structura pe grupe de vârste a respondenţilor la sondajul de opinie (persoane)

Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

Distribuţia pe gen este favorabila barbatilor, 55% faţă de doar 45% femei, ştiut fiind ca utilizatorii de internet sunt într-o măsură mai mare de sex masculin.

În acest sondaj de opinie cel mai bine reprezentaţi sunt adulţii, cu un nivel educaţional universitar şi activi pe piaţa muncii. Nu s-au regasit intre respondenti persoane fara scoala absolvita sau persoane al căror ultim nivel de invatamant absolvit să fi fost cel primar. Ponderea celor care au absolvit o formă de învăţământ de scurtă sau lungă durată, inclusiv masterat sau doctorat este de 75%, ceea ce reprezinta o pondere covarsitoare a acestora in randul respondentilor. Au răspuns sondajului şi persoane care au absolvit liceul, 9,3% şi învăţământul profesional sau de ucenici, doar 1,4%.

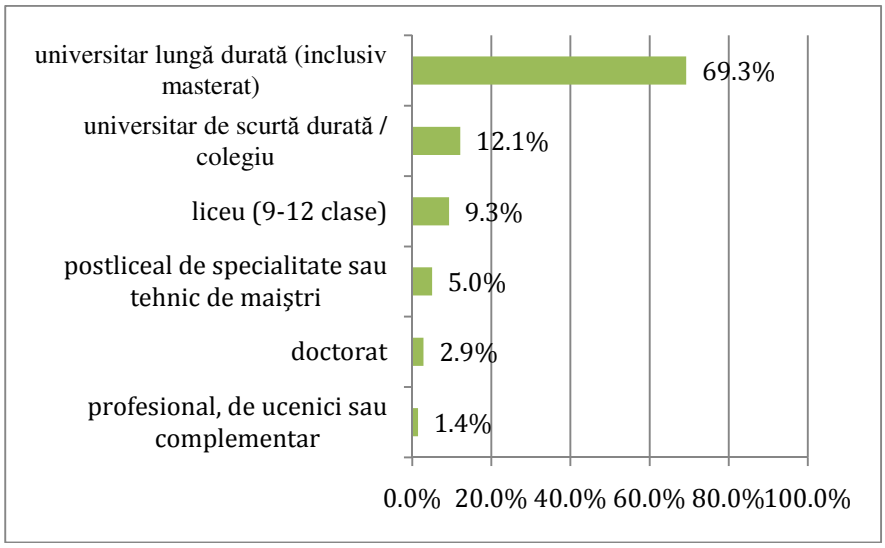


Figura 3 Structura respondenţilor după nivelul de instruire
Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

La întrebarea legată de statutul ocupational, din cei 155 respondenţi ale căror răspunsuri au fost validate, au răspuns 140. Peste jumătate din respondenti sunt salariati, 55,7%, aceştia fiind urmati de patroni cu o pondere de 22,1%, lucratori pe cont propriu 12,1% şi pensionari (7,1%). Cu ponderi reduse au fost înregistraţi şomeri, persoane în incapacitate de muncă şi persoane cu alt statut de persoană ocupată.

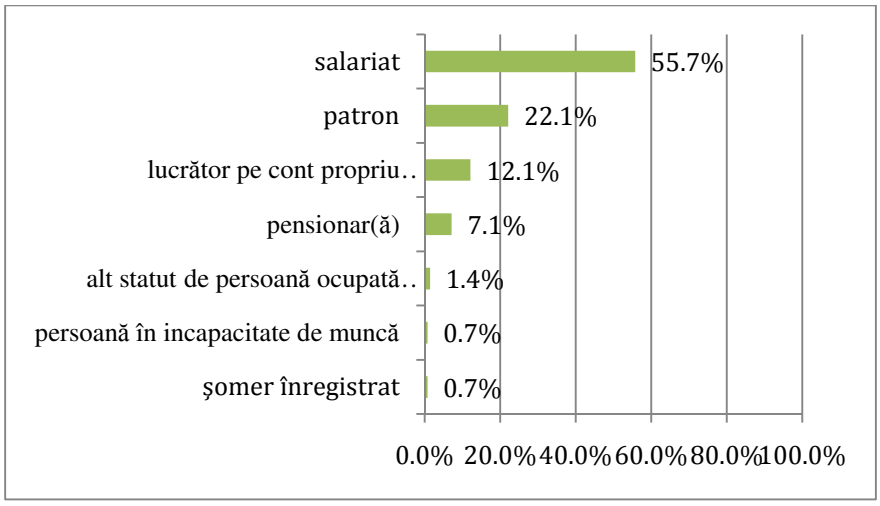


Figura 4 Statutul ocupaţional al respondenţilor
Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

In concluzie, respondentii sunt in majoritatea lor persoane adulte, active pe piata muncii, jumatate dintre ei fiind salariati, cu un nivel de instruire foarte ridicat, preponderet de sex masculin.

Intenţii pentru viitor ale respondenţilor la sondajul online PUZ Livada

Cei mai mulţi dintre respondenţi intenţionează să-şi construiască o locuinţă pe teren. Sunt urmaţi de cei care doresc să achiziţioneze locuinţă sau teren şi de cei care au intenţia de a construi o unitate economică în zonă. Fiind o zonă aflată în proces de dezvoltare şi urbanizare, respondenţii sunt interesaţi mai mult să construiască pe terenurile din zonă şi mai puţin să vândă terenul sau imobilul pe care îl deţin.

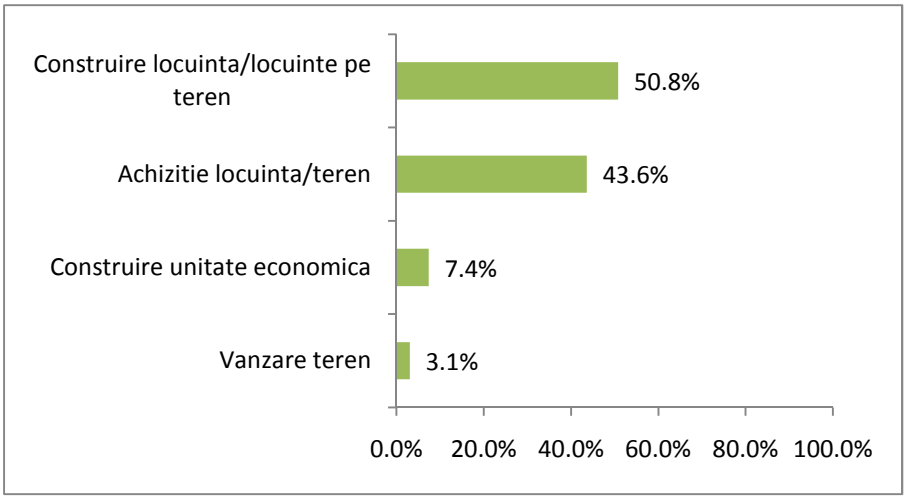


Figura 5 Intenţii pentru viitor ale respondenţilor în zona Livada
Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

3 REPREZENTARI ALE ZONEI LIVADA

Pentru a identifica modul cum este perceputa zona Livada, am solicitat respondentilor sa enumere avantaje si dezavantaje ale zonei.

Avantaje percepute ale zonei Livada

La această întrebare au răspuns 150 respondenţi din cei 200 care au accesat chestionarul. Cele mai frecvent menţionate avantaje ale zonei au fost ***liniştea, locatie proxima orasului cat si zonei colinare, accesibilitatea, specificul de zona cu locuinţe individuale sau zonă rezidenţială de calitate, suprafaţa generoasă a parcelelor etc.***

In opinia celor mai multi respondentilor, **liniştea zonei** este cel mai important avantaj, fiind opusă aglomerării urbane: "*mai multa liniste; mai putin praf*", "*Zona linistita de CASE*", "*Zona liniştită, aerisita, nu este aglomerata, zona de case*" iar alti respondenti au apreciat acest aspect in legatura şi cu accesibilitatea fata de oras: „*zona linistita* si accesibila", "*Zona apropiata de puncte cu functiuni multiple , centre comerciale, magazine si punct din care este usor de accesat inspre centru oras fiind delimitata de 2 străzi mari*", Intimitatea pe care o oferă locuinţele individuale este foarte apreciată de către locuitorii zonei: "*Linistea si intimitate în curtea mea*" sau "*Intimitatea locuintei individuale*".

Unii respondenţi menţionează că zona este în schimbare, regretând faptul că se construiesc locuinţe colective în zonă de case, ceea ce deteriorează condiţiile de viaţă pentru care au ales să locuiască în cartierul Livada: "*A fost liniște, până ați început să construiți blocuri*", "*Zona liniştita (era pana la construirea noilor blocuri, când era un cartier de case)!", "Zona cu multă liniște, pana nu demult, când au început sa se construiască blocuri in zonele de case…*" sau "*Avantajele erau ca era liniște, acum ne stricați linistea, intimitatea, drumurile!*". Liniştea, cel mai apreciat atribut al zonei, este limitată de construirea de locuinţe colective: "*Sunt avantaje atata timp cat in vecinatatea mea directa nu mai construiesc blocuri".* Un respondent menţionează cu dezamăgire schimbările negative recente ale zonei unde locuieşte: *"Avantajul este ca era un cartier liniştit de case, ceea ce acum nu mai este cazul!"*

Respondenţii consideră în unanimitate că liniştea este un atribut al zonelor unde sunt construite doar locuinţe individuale şi caracterul liniştit ar trebui păstrat prin limitarea sau interzicerea construirii de blocuri: "*Zona de case care trebuie sa rămână doar zona de case*".

Schimbarea zonei în sensul densificării prin construirea de blocuri conduce, în opinia locuitorilor, la reducerea sau chiar la anularea avantajelor locuirii la casă: "*până să autorizati blocuri intre case avantajul era zona linistita de locuinte individuale lasand la o parte infrastructura inexistenta, strazi neasfaltate din cauza lipsei de interes de catre Primaria Municipiului Baia Mare (as numi-o rea credinta)"* sau "*Ce avantaj daca noi am construit o casa si vin investitorii si construiesc blocuri*?"

Zona Livada se bucură de o pozitie foarte avantajoasa deoarece este **apropiata de oras**, de centrul orasului dar si de zona de deal: "*relativa apropiere de centrul orasului*", "*proximitatea fata de zona colinara*".

Multi respondenti au considerat că zona are un potential mare de dezvoltare, mai ales din punctul de vedere al locuirii: "*…un pic de curte; vecini mai putini, zona fara aglomeratie*...". Atractivitatea pentru locuire este dată şi de **parcelarul generos** care permite construirea de imobile, după cum a afirmat un respondent: "*parcelar generos...posibilitate de extindere retele, accese, drumuri...mobilare cu functiuni sociale si spatii verzi*".

Respondenţii au enumerat printre avantaje existenţa **spaţiilor verzi** care contribuie la atmosfera de linişte şi dau o imagine frumoasă zonei: "*beneficiile date de spatii verzi, posibilitate de gradinarit", "Este o zona de case frumoase, cu multa verdeata pe proprietatile private ce contribuie la un caracter de zona linistita", "Zona cu case, gradini, verdeata", "Zona cu verdeaţă, liniştita", "Zona frumoasa si verde", "Zona rezidenţială cu case, liniştită, cu multă verdeaţă"* sau "*Linistea, aer curat, abundenta de zone verzi*".

În concluzie, principalii factori de atracţie ai zonei Livada sunt liniştea, locuirea preponderent la casă, zona verde, posibilitatea de a avea o grădină proprie, proximitatea faţă de centru, lipsa aglomerării, perspectiva, aerul curat, traficul redus etc.

Dezavantajele percepute ale zonei Livada

"Drumul slab, nu sunt scoli, parcuri, locuri de joaca, trotuare. Ai nevoie de masina pentru orice"

Avantajelor de mai sus, cele mai multe dintre ele naturale sau care tin de pozitia fata de oras, li se opun aspecte legate preponderent de lipsa de amenajare a zonei care are legatura cu faptul ca aceasta nu a fost sistematizată, fiind o zonă nouă de dezvoltare rezidenţială. Din răspunsurile înregistrate, a rezultat că cele mai mari dezavantaje sunt ***dezvoltarea haotică, lipsa utilitatilor, a infrastructurii de drumuri, a dotărilor cu locuri de joacă, a parcărilor, a dotărilor publice, respectiv grădiniţă, şcoală, lipsa dotărilor comerciale etc.***

Lipsa reglementărilor urbanistice determină o dezvoltare rezidenţială care reduce calitatea vietii in zona. Modul de construire haotic este menţionat ca unul dintre dezavantajele zonei Livada: "*Haos imobiliar (blocuri intre case - inadmisibil)*", "*Constructia blocurilor intre case"* sau "*Străzi cu clădiri neaşezate în acelaşi plan, precum şi locuinţele colective construite haotic*". Cresterea nivelului de inaltime al locuintelor este considerat un dezavantaj, zona fiind dorita mai mult ca zona cu constructii cu regim mic de inaltime: "*Constructia de blocuri: s-au dat autorizatii construire blocuri in zone cu case de locuit, ceea ce creeaza foarte mult disconfort*".

Respondenţii sunt nemulţumiţi de faptul că zona este în schimbare de la una de case, la una cu locuinţe colective ceea ce generează aglomeraţie: "*apariţia construcţiilor înalte-blocuri*", "*Apariţia prea multor proiecte rezidenţiale de locuinţe colective care nu respecta regimul de înălţime din tot cartierul si aglomeraţia produsă de construirea acestor blocuri*". Cei care locuiesc în zona Livada au ales locuirea individuală la casă pentru avantajele acesteia în opoziţie cu locuirea la bloc. Intimitatea şi densitatea redusă, caracteristici ale zonelor cu case, aşa cum sunt percepute de respondenţi, sunt în opoziţie cu caracteristicile locuirii colective care înseamnă aglomeraţie, trafic, lipsa intimităţii etc. Numeroşi respondenţi au declarat foarte fermi că nu îşi doresc ca zona lor de rezidenţă să devină una de blocuri,

considerând nepotrivită mixitatea celor două tipuri de locuire, fiind în dezavantajul celor care locuiesc la case: "*Blocuri între case, un mix nefericit*", "*mixajul nefericit de locuire colectiva si semicolectiva cu locuinte individuale*", "*Blocurile care se construiesc tot mai aproape de case. Livada este un cartier de case, nu de blocuri*", "*Este un cartier de case, așa să rămână".* Mixarea de locuințe individuale cu locuințe colective și lipsa unui regulament de urbanism al zonei determină o "*imagine urbana dezordonata (culori, arhitectura)*".

Infrastructura de drumuri este un punct slab al zonei, fiind mentionat faptul că amenajarea drumurilor este ulterioară dezvoltării rezidențiale, rezultând discomfort pentru rezidenți: "*se construieste foarte mult, fara sa se modernizeze (largeasca) stradutele", "străzi înguste, străzi neasfaltate*", "*Drum in continua constructie plin de gropi*", "*infrastructura rutiera insuficienta, gabaritata prost*", "*strazi inguste, trafic dezorganizat",* *„căile de acces distruse de blocurile construite chiar în strada"* sau *„Drum neasfaltat șanțuri necosite cand ploua ne inunda aglomeratia strazii, intr-un cuvant infrastructura lasa de dorit etc."* Mobilitatea în cartier este limitată de faptul că străzile nu sunt asfaltate sau lipsesc trotuarele. Zona este un șantier continuu, pe de o parte lipsește infrastructura sau se realizează rețele edilitare care necesită modificarea infrastructurii existente: *„nu urmareste nimeni cum se fac reparatiile strazilor, dupa racordari (gaz, apa, curent)".*

Mobilitatea este redusă iar rezidenții sunt dependenți de mașina personală din cauza lipsei de amenajări: "*Accesul dificil în oraș", "Acces greoi în oraș in anumite perioade ale zilei".* Mobilitatea redusă este determinată de "*Lipsa unei piste de biciclete"* sau "*inexistenta de piste biciclete care sa lege cartierul de zona centrala a orasului*". Infrastructura de drumuri este în curs de realizare, în prezent, așa cum spun respondenții: "*Drumul este slab … Ai nevoie de masina pentru orice".*

Echiparea cu utilități de către administrația locală a noilor zone de dezvoltare imobiliară nu este, așa cum ar fi de dorit, o etapă premergătoare construirii de locuințe, ci o etapă ulterioară, generând disconfort: "*Infrastructura deficitara - drumuri, canalizare. Aglomeratia creata pe str. Victoriei si Independentei in zona Vivo la orele de varf, din cauza traficului in continua crestere*". Densificarea zonei nu este însoțită de echiparea cu utilități:

"*din cauza inmultirii caselor si blocurilor, avem caderi de tensiune, frecvente (eu locuiesc pe Emil Racovita)".*

Utilitatile necesare - electricitate, alimentare cu gaz, alimentare cu apa si canalizare, la care adaugam si conexiunea la internet, reprezinta conditii de baza pentru a atinge un standard de viata urban. Au fost sesizate probleme în ce priveşte furnizarea energiei electrice: "*din cauza inmultirii caselor si blocurilor, avem caderi de tensiune frecvente (eu locuiesc pe Emil Racovita)", "Nivel apa pluviale ridicat*".

Lipsa dotărilor publice sau a celor **comerciale** reprezintă alte dezavantaje ale zonei în dezvoltare: *"lipsa unui supermarket gen Lidl, Kaufland...", "Lipsa operatorilor economici in zona (magazine de proximitate)", "Lipsa farmaciilor, bancomatelor, magazinelor alimentare (nu restaurante sau baruri !)".*

Lipsa dotărilor pentru petrecerea timpului liber

Densificarea zonei nu este însoţită de o echipare corespunzătoare nici în ceea ce priveşte amenajarea cu locuri de joacă, scuaruri, parcuri: *"Prea multe blocuri, prea putine locuri de recreere (locuri de joaca, parcuri publice)".* Pe lângă necesităţile legate de aprovizionare, respondenţii resimt nevoia unor spaţii de recreere, cu atât mai mult cu cât zona devine tot mai densă din punctul de vedere al numărului de locuitori: "*lipsa parcurilor si a spatiilor verzi, lipsa copacilor", „Lipsa spaţiilor verzi şi a terenurilor de joacă pentru copii", „lipsa pistelor de biciclete sau de alergare, lipsa altor dotari pentru petrecerea timpului liber", „lipsa spatiilor comune".* Ţinând cont de faptul că majoritatea respondenţilor la sondaj sunt proprietari de teren sau locuitori ai zonei, cu o medie de vârstă de 42 ani, o parte fiind familii tinere cu copii, rezultă necesitatea unor dotări destinate copiilor, petrecerii timpului liber, socializării etc.

Fiind o zonă în construcţie, respondenţii menţionează faptul că zona **nu este îngrijită**: "*Suprafete neingrijite*", "*se depoziteaza materiale de constructii pe marginea strazii (domeniul public)".*

4 CERINTELE RESPONDENTILOR PENTRU AMENAJAREA ZONEI LIVADA

Cerintele populatiei au fost structurate pe mai multe paliere, respectiv *Utilitati, Reglementari urbanistice* si *Dotari* sau *Amenajari*.

4.1. Cerinte pentru asigurarea zonei Livada cu utilitati

Respondentilor li s-a solicitat sa mentioneze gradul de necesitate al asigurarii cu utilitati in zona Livada, astfel ca majoritatea au considerat ca toate retelele edilitare mentionate si cele de comunicatii sau de gestionare a deseurilor sunt necesare in foarte mare masura sau in mare masura (mai mult de 74%), asa cum se poate vedea in graficul de mai jos.

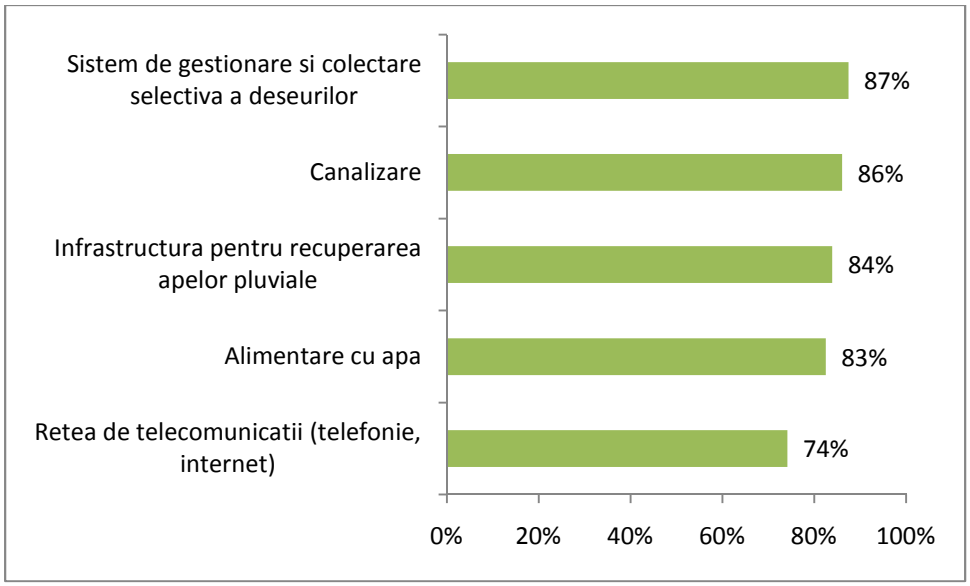


Figura 6 Utilităţi considerate necesare in foarte mare masura sau mare masura în zona
Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

Dupa cum se observa, este ridicata si ponderea (74%) celor care considera reteaua de telecomunicatii -telefonie si internet- necesara in foarte mare masura si mare masura. Infrastructura pentru recuperarea apelor pluviale sau sistemul de gestionare a deseurilor sunt considerate foarte importante pentru funcţionarea zonei, unul dintre respondenţi menţionând "*Nivelul apei pluviale ridicat*".

Alte utilitati mentionate s-au referit la extinderea retelei de electricitate, la asfaltarea străzilor sau "*Modernizarea cailor de acces",* introducerea in subteran a tuturor retelelor edilitare: *"Iluminat public si asfaltare pe drumul care apartine de Municipiul Baia Mare, am*

depus cereri anuale in ultimii 5 ani si din pacate mai trec 10 ani fara aceste utilitati", "Lipsa unor canale de scurgere a apei pluviale face ca de multe ori apa să balteasca în grădini".

Alimentarea cu energie electrică este un aspect pe care îl menţionează un respondent, fiind necesară în zonă şi crearea de "*Infrastructura electrica pentru incarcarea de masini electrice, potrivit directivei UE 2014/94/UE*".

Unul dintre respondenţi menţionează faptul că "*Primaria Baia Mare NU a participat deloc la dezvoltarea urbanistica a zonei Livada, doar proprietarii din zona pe cheltuiala lor",* fiind necesară implicarea administraţiei locale pentru amenajarea zonei astfel încât să fie asigurată o bună calitate a vieţii, comparabilă cu cea pe care o oferă cartierele Municipiului Baia Mare.

4.2. Cerinte privind reglementarile necesare dezvoltarii zonei Livada

PUZ Livada are scopul de a reglementa urbanistic zona care se caracterizeaza printr-un grad ridicat de complexitate si o dinamica urbana accentuata. In contextul dezvoltarii rezidentiale, toţi respondenţii considera necesara amenajarea corespunzătoare a intersecţiilor la drumul naţional (100%). Ponderi ridicate s-au înregistrat pentru modernizarea drumurilor existente, construirea de zone exclusiv de locuinţe individuale, amenajarea de zone verzi şi amenajarea intersecţiilor. Ponderea mică a celor care optează pentru construirea de zone exclusiv de locuinţe colective (15%) faţă de cei care au optat pentru reglementarea de zone exclusiv de locuinţe individuale (87%) reiterează dorinţa rezidenţilor ca zona să fie una cu case.

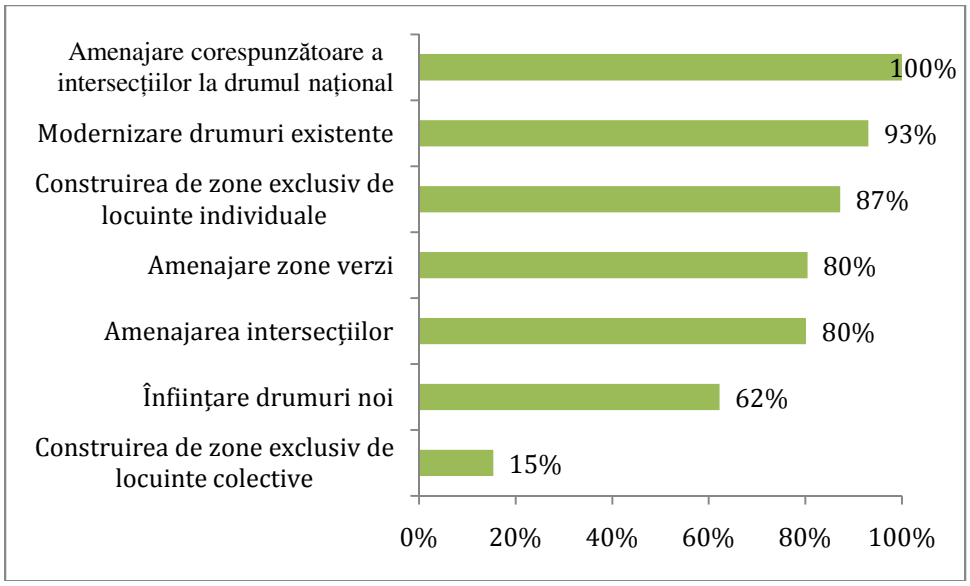


Figura 7 Reglementări necesare pentru dezvoltarea urbanistică a zonei Livada
Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

Alte cerinţe menţionate de către respondenţi se referă la modul de reglementare a regimului de înălţime în zona Livada: "*Eu nu as mai permite construirea de blocuri in aceasta zona, dar interesele sunt enorme si asa ceva nu se va intampla!*","*Nu au ce cauta locuinţele colective de niciun fel intr-o zona de case, străzile şi caile de acces nu permit aglomerarea acestei zone. Sa rămână ca zona de case, sa nu se amestece blocurile printre case*", "*In niciun caz BLOCURI, ANSAMBLURI CU MAI MULT DE 4 locuinte individuale*". În opinia unor respondenţi zona nu mai poate primi locuinţe colective deoarece infrastructura nu este dimensionată corespunzător: "*Nu este normal să se construiască blocuri deoarece spaţiile sunt mici, canalizarea este pentru o anumită capacitate, liniile de curent la fel iar drumurile înguste.*" sau "*Stoparea construirii locuinţelor colective. Iar în zonă nu mai există spaţiu pentru realizarea de zone exclusiv de locuinţe colective. Acestea sunt plasate intre case, mutilând iremediabil zona!*"

Zona este aleasă pentru intimitatea pe care o oferă iar construirea de blocuri ar anula acest avantaj: "*Blocurile să se construiască in afara zonelor de case şi nu gard in gard cu curţile oamenilor!*".

4.3. Cerinte privind asigurarea mobilitatii in zona Livada si legaturile necesare cu Municipiul Baia-Mare

Mobilitatea in viitorul cartier si legaturile acestuia cu centrul Municipiul Baia Mare sunt deosebit de importante pentru asigurarea unei bune functionări a acestuia.

Amenajarea de trotuare este un aspect critic deoarece lipsa lor descurajeaza mersul pe jos si nu ofera siguranta pentru deplasarile pe jos. Amenajarea de trotuare este considerată importantă şi foarte importantă de către cei mai mulţi respondenţi 85% din respondenţi. În absenţa unor spaţii publice amenajate, trotuarele reprezintă spaţiul public deosebit de important pentru a facilita deplasările nemotorizate-mersul pe jos şi a stimula întâlnirile locuitorilor în cadrul cartierului.

Asigurarea cu transport public care să deserveasca zona Livada (opţiune pentru 76% dintre respondenti) şi creeara unor legături mai bune de transport public vor asigura durate mai reduse de deplasare intre cartier şi Municipiul Baia Mare.

Mobilitatea poate fi îmbunătăţită şi prin realizarea de piste de biciclete atât în interiorul cartierului cât şi pentru a face legătura cu centrul Municipiului Baia Mare.

Dintre toate propunerile pentru creşterea mobilităţii în cadrul cartierului, măsura considerată cel mai puţin importantă este amenajarea de parcări (56%), cartierul fiind unul cu locuinţe individuale.

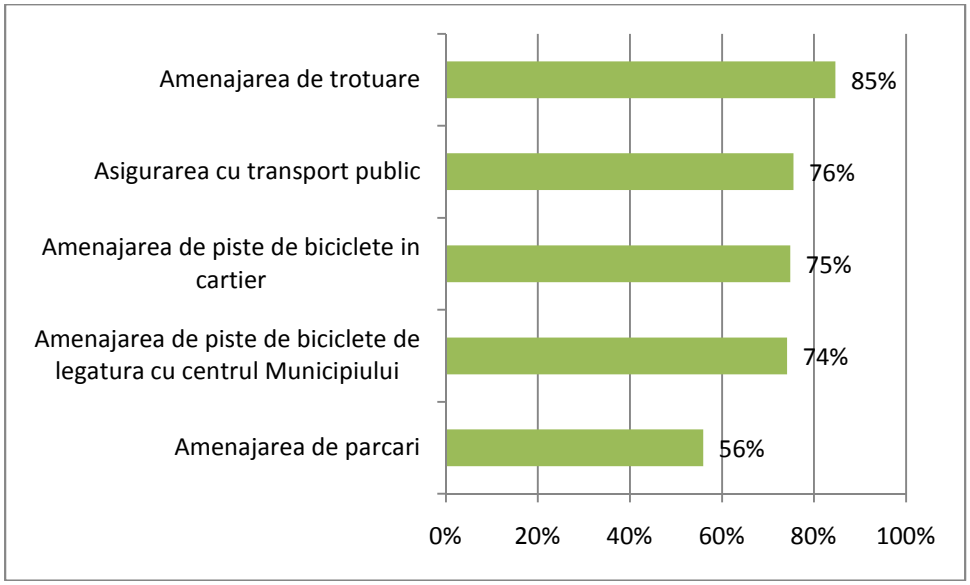


Figura 8 Propuneri privind creşterea mobilităţii în cartier şi a legăturii cu centrul Municipiului Baia Mare

Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

4.4 Cerinte privind dotarile si amenajarile considerate necesare pentru dezvoltarea zonei Livada

Zona Livada este mixta din punctul de vedere al functiunilor, in zona fiind amplasate preponderent locuinţe. Caracterul mixt al zonei este benefic din mai multe puncte de vedere, respectiv existenta unor locuri de munca in apropierea locuintelor si in consecinta timp redus de deplasare, proximitatea unor servicii sau a comertului pentru locuitorii zonei etc.

Cei mai mulţi respondenţi au considerat necesară amenajarea unor locuri de joacă (78%), a unor zone verzi (69%) şi construirea de dotări pentru educaţie (creşte, grădiniţe) (63%).

Populaţia rezidentă fiind preponderent tânără, multe din amenajările propuse de către un număr mare de respondenţi sunt destinate familiilor cu copii. Pentru asigurarea de spatii pentru activitati de comert necesare aprovizionarii au optat mai puţin de jumătate din respondenţi. Amenajarea zonei cu terenuri de sport este propusă de 62% dintre respondenţi, număr mai mare decât a celor care au optat pentru cabinete medicale, farmacii.

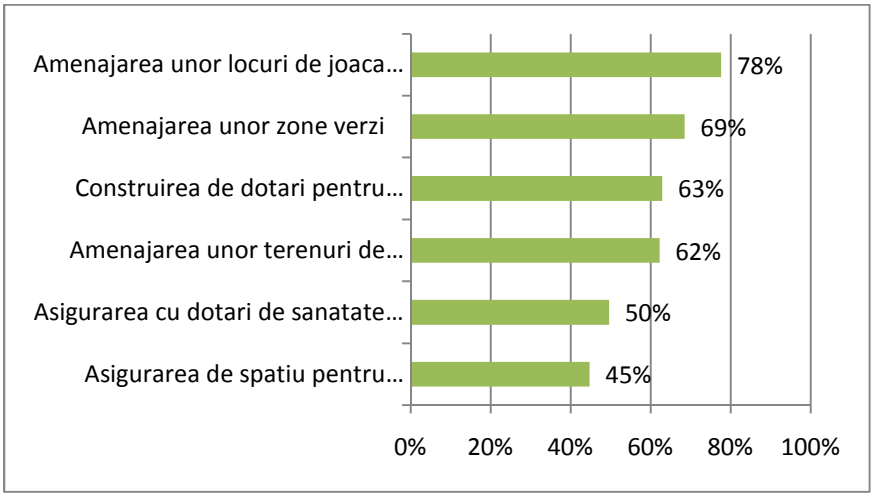


Figura 9 Dotări sau amenajări considerate necesare pentru dezvoltarea urbanistică a zonei Livada

Sursa: rezultate sondaj de opinie online PUZ Livada, www.surveymonkey.com

Prin asigurarea acestor dotari, locuitorii zonei Livada nu ar fi dependenti de serviciile de educatie, sanatate, comerciale etc. din Municipiul Baia Mare, reducandu-se astfel deplasarile motorizate, aglomeraţia si nivelul poluarii aerului.

În opinia unor rezidenţi, "*Cel mai important ar fi amenajarea trotuarelor, deoarece se circula pe partea carosabilă și asa foarte îngustă*" însă situaţia din teren nu permite realizarea acestora sau este posibil doar pe anumite porţiuni: "*Sincer nu văd cum s-ar putea amenaja trotuare sau piste de biciclete atâta timp cât d-voastră dispuneți sa se amplaseze blocurile pana in strada ! Iar străzile secundare sunt foarte înguste și nu mai este loc pentru acestea !*" sau "*Primaria Baia Mare nu a respectat amenajarea numărului de parcari la locuintele colective existente, poate amenaja trotuare si piste de biciclete doar pe anumite portiuni din drumuri, iar primarul Baii Mari a mintit de acum 10 ani ca va asigura transport in comun in aceasta zona".*

5 RECOMANDĂRI PRIVIND ACTIVITĂȚILE PERMISE/INTERZISE ÎN ZONA LIVADA

Raspunsurile la intrebare privind activitatile care nu ar fi de dorit sa se desfasoare in zona Livada ajuta la definirea reglementarilor urbanistice, respectiv la stabilirea activitatilor care sunt sau nu permise in zona. În opinia unor respondenţi nu ar fi de dorit ca în zonă să fie premise activităţi economice: "*Orice activitate economica, este zona rezidentiala!!!", "Zona nu este recomandata pentru activităţi economice", "Dupa parerea mea nu cred ca se potriveste zonei nici o activitate economica in zona Livada, nu ar suporta infrastructura zonei asa ceva!"* sau *"Fiind o zona linistita cu locuinte individuale nu cred ca ar trebui sa se desfasoare activitate economica in aceasta zona, exceptie facand magazinele alimentare."*

În zona de locuinţe ar trebui admise doar acele activităţi care deservesc zona, aşa cum a precizat un respondent: "*Niciuna nu este potrivita cu exceptia comertului si serviciilor de proximitate".* Nu este acceptabil comerţul de tip Mall.

Cei mai mulţi respondenţi admit posibilitatea desfăşurării de activităţi economice în zonă însă consideră că sunt indezirabile anumite activităţi poluante, industriale: "*Nimic destinat productiei. Cele care presupun evacuarea in atmosfera de gaze, pulberi in suspensie sau alte substante nocive pentru sanatate, colectare/depozitare deseuri, cele care produc zgomot la un nivel ridicat".* În opinia rezidenţilor, activităţile industriale, de producţie sunt

incompatibile cu zona rezidenţială: "*Cu profil industrial, care necesita prezenta camioanelor de mare tonaj sau a unui flux foarte mare de cumpărători"* sau "*Orice fel de hale de productie care polueaza sub orice fel".*

Respondentii considera ca nu ar trebui admise activitatile economice care produc poluare a aerului sau poluare fonica, cum sunt unele servicii: "*... service-uri auto. Este in regula care au iesire la b-dul Independentei, dar nu in interiorul zonei Livezii".* De asemenea, activităţile care generează zgomot nu sunt dezirabile, ca de exemplu: "*Restaurante, baruri", "sali de evenimente", "Discoteca", "Producţie, service, vulcanizare, spălătorii auto, depozite, săli de evenimente/nunţi, galerii comerciale, etc."*

De asemenea, activităţile care generează aglomeraţie nu sunt dezirabile: "*Orice implică o mare aglomerare", „Orice activitate care ar crea aglomeratie si sau zgomot".*

Activităţile de depozitare sau comerciale sunt considerate deranjante pentru zona de locuinţe: "*comert en-gros", "depozitare, productie, cele ce genereaza trafic mai mare de 5 autovehicule".*

În concluzie, aşa cum rezultă din răspunsurile la chestionar, respondentii isi doresc un cartier cu regim mic de inaltime, recomandand sa nu se construiasca blocuri intre case. Toate activitatile menţionate de către respondenţi ca fiind indezirabile în zona Livada ar intra in conflict cu functiunea de locuire si ar duce la scaderea nivelului calitatii vietii.

6 NOI ABORDĂRI PRIVIND AMENAJAREA CARTIERELOR

La nivel mondial se promovează din ce în ce mai mult ideea transformării ecologice a oraşului prin reducerea deplasărilor cu automobilul şi a poluării, a consumului de timp în trafic prin echiparea cartierelor cu dotările necesare vieţii cotidiene. Conceptul "***oraşului sfertului de oră***" cum este numit, propune o amenajare urbanistică care ar permite tuturor locuitorilor să acceseze bunuri şi servicii esenţiale vieţii cotidiene în 15 minute de casă mergând pe jos sau cu bicicleta, fiind descris şi ca o întoarcere la modul de viaţă local.

Conceptul, numit "Orasul sfertului de ora" - orasul in care ajungi in 15 minute oriunde ai nevoie intr-o zi obisnuita, îşi propune să îmbunătească viaţa locuitorilor cartierelor prin

reducerea dependenţei de maşina personală. Conceptul „oraşului sfertului de oră” este o propunere de dezvoltare policentrică unde este asigurată o mixitate funcţională dezvoltându-se interacţiunile sociale, economice şi culturale.

Criza climatică şi efectele crizei pandemiei de coronavirus au accelerat dorinţa de a trăi în oraşe, sate sau cartiere care funcţionează la scară umană. Schimbarea de paradigmă presupune modificarea modului de organizare a cartierelor, trecând de la cartiere exclusiv rezidenţiale, cartiere dormitor, la cartiere în care oamenii locuiesc în apropierea locurilor în care trebuie să ajungă.

Dacă în prezent un metru pătrat construit este folosit pentru o singură funcţiune, cu o durată de utilizare de aproximativ 40% din durata unei zile, se ia în considerare o multifuncţionalizare a spaţiilor construite în cartiere. Astfel, se propune construirea de spaţii pentru birouri în cartierele din care ele lipsesc, utilizarea infrastructurii existente în scopuri multiple: bibliotecile, stadioanele sau alte clădiri ar putea fi utilizate şi după încheierea programului obişnuit iar cluburile de noapte ar putea funcţiona ziua ca săli de gimnastică.
Conceptul propune renunţarea la oraşul fragmentat unde activităţile presupun deplasarea cu automobilul sau cu transportul în comun. La polul opus se află oraşul sfertului de oră care propune accesul rapid la funcţiuni necesare zilnic cum sunt aprovizionarea, munca, educaţia, cultura, sportul în limita unui sfert de oră.

Proximitatea este considerată în prezent un element esenţial al calităţii vieţii locuitorilor oraşelor. Conceptul proximităţii a fost evidenţiat printre alţii şi de Jane Jacobs, care susţine că "*Proximitatea este ingredientul vital care face că toate zonele urbane să funcţioneze. Proximitatea este cea care le permite oamenilor să facă schimb de idei, de bunuri, de modă, de convingeri, de credinţe şi de orice altceva îşi doresc. (...) Succesul zonelor urbane are de suferit cel mai mult atunci când aceasta proximitate este diluata*".

Imaginea 3 Orașul celor 15 minute
Sursa: http://www.moreno-web.net/c40-cities-met-a-lhonneur-la-ville-du-quart-dheure-campagne-mondiale-juillet-2020/

Prin implementarea conceptului oraşul sfertului de oră se elimină acele nevoi de deplasare cotidiană, respectiv cele pentru a merge la locul de muncă, pentru a face aprovizionarea, pentru a urma o formă de învăţământ, pentru a accesa service de sănătate şi pentru a face activităţi recreative, câştigând timp pentru viaţa personală, socială şi creativă.

7 CONCLUZII

Studii legate de cartiere au arătat că locuitorii apreciază posibilitatea de aprovizionare aproape de locuinţă, calitatea transportului în comun, dotările existente, factorii de mediu cum sunt lipsa poluării, amenajările peisagistice etc. Mixitatea, respectiv amestecul între locuire şi alte funcţiuni, cum sunt activităţile economice nepoluante, activităţile de recreere şi aprovizionare contribuie semnificativ la protecţia mediului şi a climei, mai ales prin evitarea traficului, în special a celui motorizat.

Calitatea locuirii este un concept diferit de calitatea locuinţei. Dacă locuinţa se referă la unitatea locativă în sine, care este un bun privat, locuirea se referă la contextul unde este amplasată: mediu, vecinătate, dotări etc. Este necesar ca propunerile de amenajare urbanistică a zonei Livada să ducă la creşterea satisfacţiei privind locuirea, să ofere dotări

publice sau private, amenajări de spaţii publice etc. care să asigure o bună calitate a vieţii locuitorilor cartierului. Dintre propunerile respondenţilor, rezidenţi sau persoane care deţin teren şi intenţionează să construiască în cartier, cea mai frecvent menţionată cerinţa a fost de păstrare a modului de construire cu locuinţe individuale şi nu cu locuinţe colective care ar aglomera zona şi ar schimba caracterul liniştit, intim, pentru care aceştia au decis să locuiască în cartierul Livada.

Reglementarea urbanistică a zonei Livada va conduce la realizarea unui cartier compact, cu funcţiuni mixte şi distanţe scurte. Prezenţa în zonă a locurilor de muncă, a comerţului, a serviciilor şi a unor dotări ar oferi locuitorilor posibilitatea de a se deplasa pentru aprovizionare într-un timp relativ scurt, pe jos sau cu bicicleta. Se recomanda că proiectantul să ia în considerare faptul că exista o concurenţa privind utilizarea spaţiului public: calitatea vieţii este afectata în special de traficul activ şi staţionar, prin nevoia de a ocupa terenuri pentru parcări, benzi de circulaţie. Traficul motorizat individual şi comercial concurează cu nevoile traficului pietonal şi ciclabil, împiedicând crearea de spaţii verzi sau libere pentru locuri de joacă sau activităţi sociale. Se impune o abordare umanistă a planificării prin realizarea unei infrastructuri care încurajează deplasările pe jos sau cu bicicleta şi care să ia în considerare nevoile de aprovizionare, educaţie, sănătate, petrecerea timpului liber etc.

BIBLIOGRAFIE

Chelcea S. (2007), Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative şi calitative, Ed. a 3-a rev., Editura Economică, Bucureşti

Gehl Jan (2012), Oraşe pentru oameni, Editura Igloo Media, 2012, Bucureşti

Țigănaș Șerban, Arhitectura și calitatea locuirii, https://www.arenaconstruct.ro/arhitectura-si-calitatea-locuirii/

Sișea Camelia**,** Orașul sfertului de oră: Cum să ajungi în 15 minute oriunde ai nevoie într-o zi obișnuită, https://www.spatiulconstruit.ro/articol/orasul-sfertului-de-ora-cum-sa-ajungi-in-15-minute-oriunde-ai-nevoie-intr-o-zi-obisnuita/23612

***Ministerul Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului, Documentare privind rolul sociologiei în practica urbanismului-sociologie urbană, Bucureşti, 2005

***Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului (2010), Ordin pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 47/19. 01.2011, pag. 3 - 10, http://www.moficial.ro/2011/0047.pdf

***Institutul Naţional de Statistică, Accesul populaţiei la tehnologia informaţiilor şi comunicaţiilor, 2019
https://insse.ro/cms/sites/default/files/field/publicatii/accesul_populatiei_la_tehnologia_informatiei_si_comunicatiilor_romania_2019.pdf

ANEXA 1 CHESTIONARUL

Obiectivul sondajului de opinie este fundamentarea propunerilor de dezvoltare urbană sustenabilă a zonei LIVADA (BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI) din Municipiul Baia Mare. Fiind o cercetare de opinie despre dezvoltarea urbanistica a unei zone, chestionarul se adreseaza urmatoarelor categorii: *persoane interesate sa locuiasca in zona, proprietari de terenuri sau imobile, locuitori ai zonei, investitori sau potentiali investitori in zona LIVADA (BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI).*

Propunerile vor ajuta la stabilirea reglementărilor urbanistice în baza analizei opțiunilor factorilor interesati. Aşadar, vă rugăm să acordaţi aproximativ 7 minute completării acestui chestionar.

Răspunsurile sunt confidenţiale, iar chestionarul anonim, cu precizarea că valabilitatea studiului nostru depinde de sinceritatea dumneavoastra.

* 1. Va rugam sa ne spuneti in care dintre situatiile de mai jos va aflati:

- ◡ proprietar de teren sau imobil in zona Livada (BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI)
- ◡ locuitor în zona Livada (BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI)
- ◡ investitor sau potential investitor in zona Livada (BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI)
- ◡ persoana interesata sa locuiasca in zona Livada (BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI)

* 2. Va rugam sa ne spuneti care sunt planurile dumneavoastra pentru acest teren pentru urmatorii 5 ani:

	Da	Nu	Nu stiu
Achizitie locuinta/teren			
Vanzare teren			
Construire locuinta/locuinte peteren			
Construire unitate economica			

Altele (vă rugăm să menționați)

* 3. In opinia dumneavoastra, avantajele locatiei zonei LIVADA sunt urmatoarele:

4. In opinia dumneavoastra, dezavantajele zonei LIVADA sunt urmatoarele

* 5. In opinia dumneavoastra, dezvoltarea urbanistica a zonei LIVADA ar trebui sa asigure urmatoarele UTILITATI:

	in foarte mare masura	in mare masura	asa si asa	in mica masura	deloc
Alimentare cu apa					
Canalizare					
Retea de telecomunicatii (telefonie, internet)					
Sistem de gestionare si colectare deseurilo					
Infrastructura pentru recuperarea apelor pl					
Altele (vă r					

* 6. In opinia dumneavoastra, dezvoltarea urbanistica a zonei LIVADA ar trebui sa REGLEMENTEZE

	in foarte mare masura	in mare masura	asa si asa	in mica masura	deloc
Înfiinţare drumuri noi					
Modernizare drumuri existente					
Construirea de zoneexclusiv de locuinte colective					
Construirea de zone exclusiv de locuinte individuale					
Amenajarea intersecţiilor					
Amenajare zone verzi					

Altele (vă rugăm să menționați)

*** 7. In opinia dumneavoastra, dezvoltarea urbanistica a zonei LIVADA ar trebui sa asigure MOBILITATEA in cartier si LEGATURA acestuia cu Municipiul Baia Mare prin:**

	in foarte mare masura	in mare masura	asa si asa	in mica masura	deloc
Amenajarea de trotuare					
Amenajarea de piste de biciclete i cartier					
Amenajarea de parcari					
Asigurarea cu transport public					
Amenajarea de piste de biciclete care sa faca legatura cu centrul Municipiului					

Altele (vă rugăm să menționați)

*** 8.In opinia dumneavoastra, dezvoltarea urbanistica a zonei LIVADA necesita asigurarea cu DOTARI sau AMENAJARI, dupa cum urmeaza:**

	in foarte mare masura	in mare masura	asa si asa	in mica masura	deloc
Amenajarea unor locuride joaca in zona rezidentiala					
Amenajarea unor terenuri de sport pentru rezidenti					
Amenajarea unor zoneverzi					
Construir rezidenti					
Asigurarea de spatiupentru comert, alimentatie publica inproximitatea zonei rezidentiale					
Asigurare medici de farmacie,					

Altele (vă rugăm să menționați)

9. Ce activitati economice credeti ca **NU** ar fi potrivite pentru a se desfasura in zona LIVADA?

10. Sex

◡ Masculin ◡ Feminin

* 11. Vârsta în ani împliniţi (în cifre)

* 12. Ultimul nivel de învăţământ absolvit (Se notează nivelul de învăţământ absolvit şi nu cel în curs de desfăşurare)

◡ fără şcoală absolvită

◡ primar (1- 4 clase)

◡ profesional, de ucenici sau complementar

◡ liceu (9-12 clase)

◡ postliceal de specialitate sau tehnic de maiştri

◡ universitar de scurtă durată / colegiu

◡ universitar lungă durată (inclusiv masterat)

◡ doctorat

* 13. Statut ocupaţional

◡ salariat

◡ alt statut de persoană ocupată zilier)

◡ patron

◡ lucrător pe cont propriu (include PFA, AF, liber profesionist)

◡ ajutor familial

◡ şomer înregistrat

◡ şomer neînregistrat

◡ pensionar(ă)

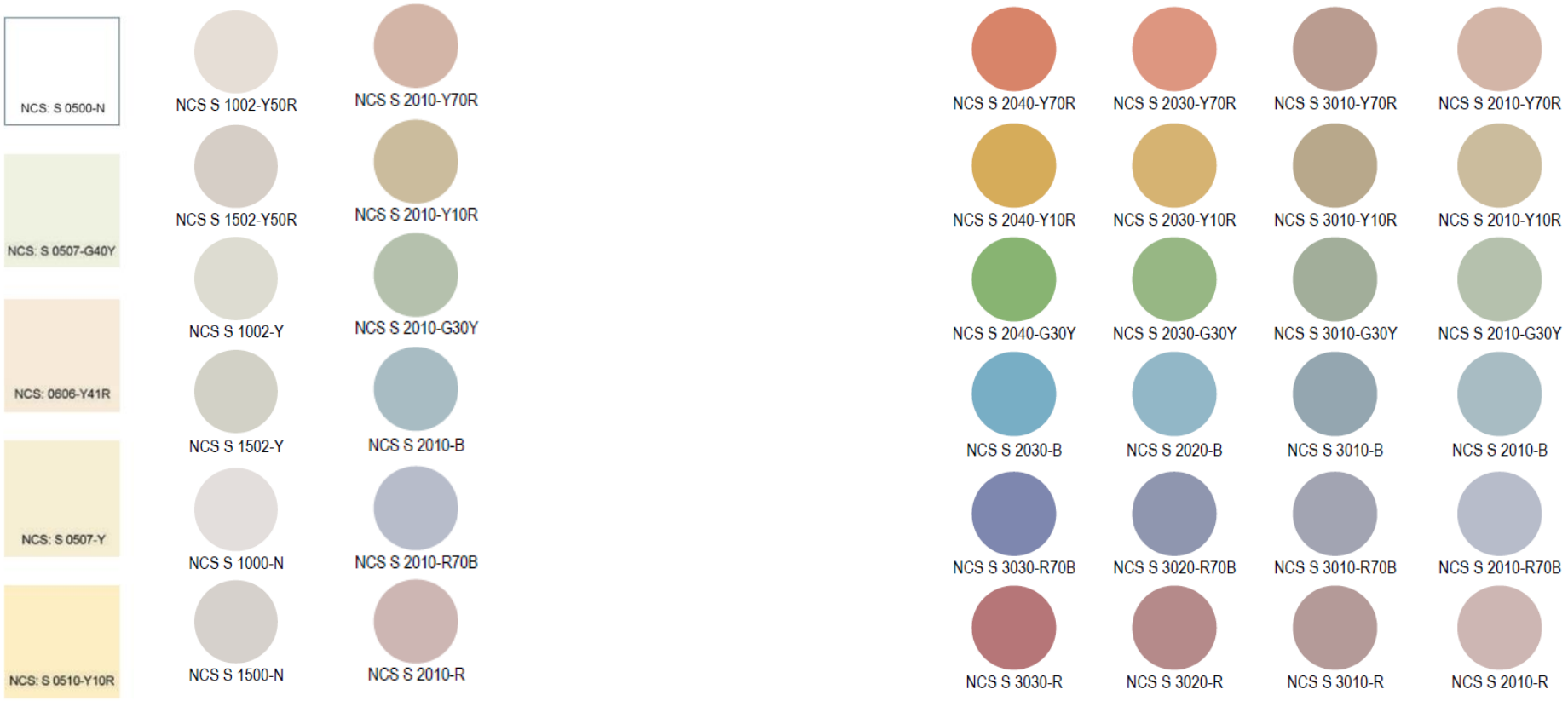
◡ casnică

◡ persoană în incapacitate de muncă

◡ alt statut de persoană inactivă (persoană întreţinut

ANEXA 1:

PALETAR DE CULORI



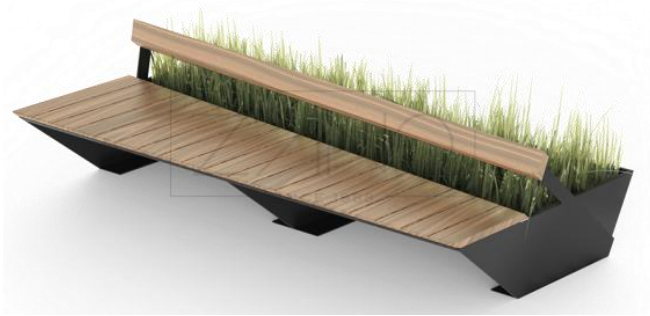
CULOARE DE BAZĂ/FOND **ACCENTE (max. 20% din suprafața)**

**Paleta de culoare indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System).*
*** Culorile prezentate nu sunt exhaustive. Pentru culoarea de bază se pot folosi nuanțe de alb, gri, crem, albastru, verde, mov, roz, cu condiția ca acetea să fie dechise, pale, discrete, iar pentru accente se pot folosi orice nuanțe cu condiția ca acestea să nu depășească 20% din suprafața totală a fațadei.*
**** Există posibilitatea să apară diferențe de redare dintre print/monitorul calculatorului şi culoare.*
***** Culorile clădirilor cu valoarea de patrimoniu şi a celor identificate cu valoare ambietală se vor stabili în baza unui studiu de parament.*

ANEXA 2:

CATALOG DE MOBILIER URBAN

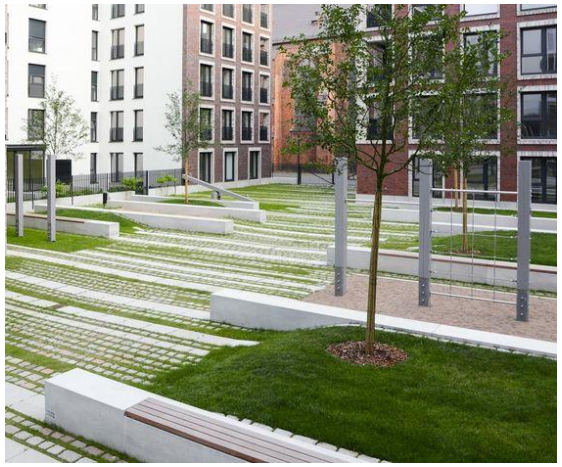
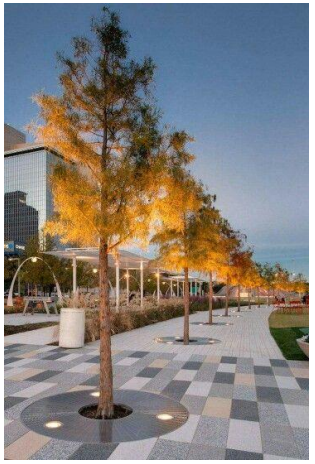
- Bănci

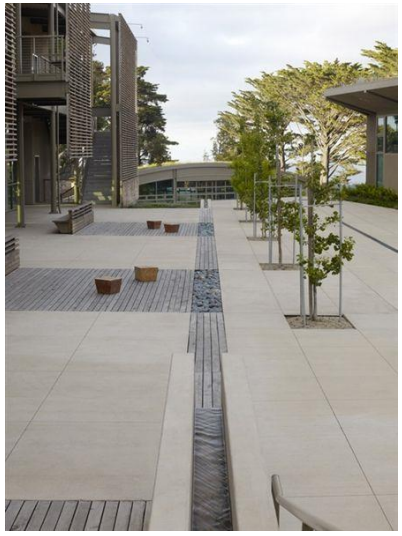
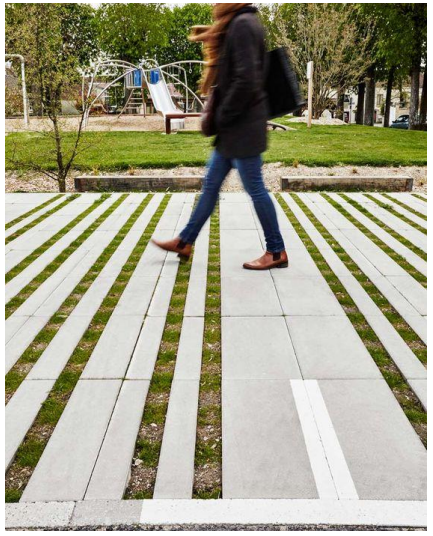


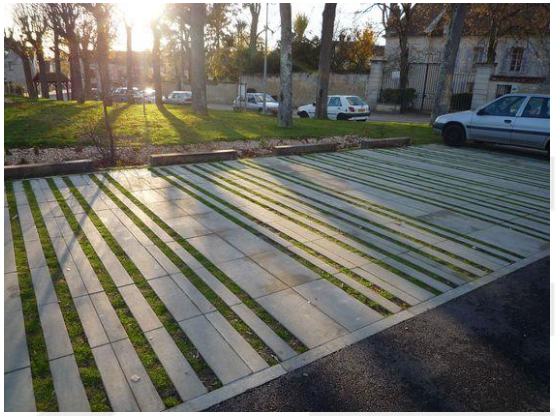
AEDILIS PROIECT
STR 1 MAI NR 25, BAIA MARE, RO, TEL/FAX +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

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

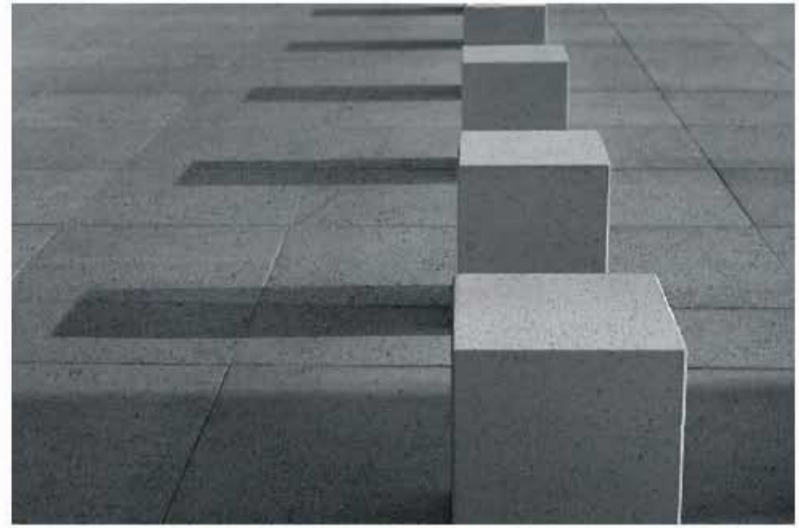
- Pavaje

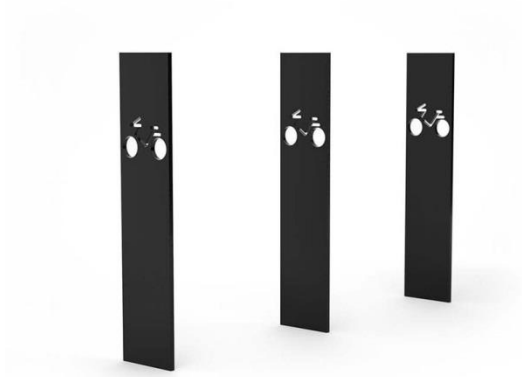


AEDILIS PROIECT
STR.1MAI,NR.25 BAIA MARE,RO.TEL/FAX-40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

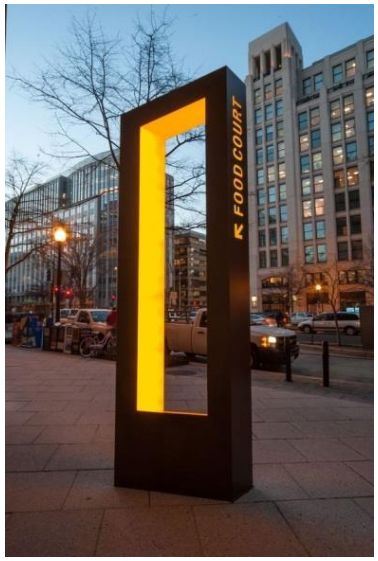


- Fântâni arteziene/lucii de apă

- Rasteluri pentru biciclete



- Vitrine luminate



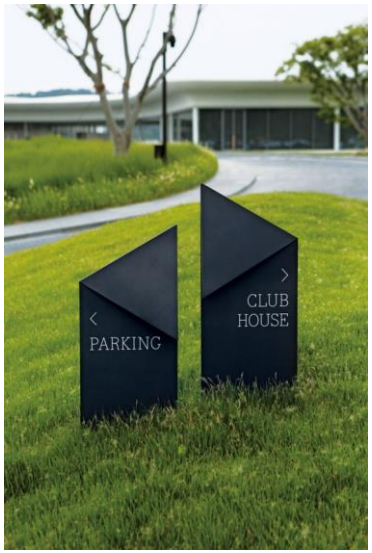
- Mese

- Poduri pietonale

- Coșuri de gunoi

STR. MAIOR 25 BAIA MARE ROTEL FAX +40 352 404 917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO WWW.AEDILISPROIECT.RO

- Sisteme informative



- Stații de autobuz

- Stâlpi de iluminat

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

ANEXA 3:

SPECII DE ARBORI

1. ARBORI RASINOSI

Chamaecyparis Law. Columnaris

Chamaecyparis Law. Stardust

Pinus nigra

Picea pungens Hoopsi

Picea omorica

2. ARBORI FOIOSI

Acer platanoides

Aesculus Carnea Briotti

Betula pendula

Carpinus betulus fastigiata

Catalpa bignonioides Nana

Liriodendron tulipifera

Magnolia kobus

Malus Van Eseltine

Morus alba Pendula

Platanus acerifolia

Prunus cerasifera Nigra

Prunus serulata Kanzan

Ulmus holandica Wredei

Tilia cordata

3. ARBUSTI RASINOSI PENTRU STANCARII

Juniperus comunis Hibernica Conica

Picea punges Glauca Globosa

Picea glauca

4. ARBUSTI FOIOSI CU FLORI

Cydonia lagenaria

Berberis Ottawensis Superba

Cotoneaster dameri

Hydrangea macrophila

Erika carnea

Hybiscus syriacus

Vinca major Variegata

Rosa the Fairy

Santolina rosmarinifolia

5. ARBUSTI INLOCUITORI DE GAZON

Hypericum calycinum

Euonymus fortunei Emerald Gold

6. PLANTE URCATOARE

Lonicera tellmaniana

Parthenocissus tricuspidata

Campsis radicans

7. GARD VIU " 4 ANOTIMPURI" DIN SPECIILE

Viburnum lantana

Berberis Ottawensis Superba

Buddleia davidii

Cornus stolonifera Flaviramea

Forsythia intermedia

Pyracantha coccinea

Spirea vanhouttei

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

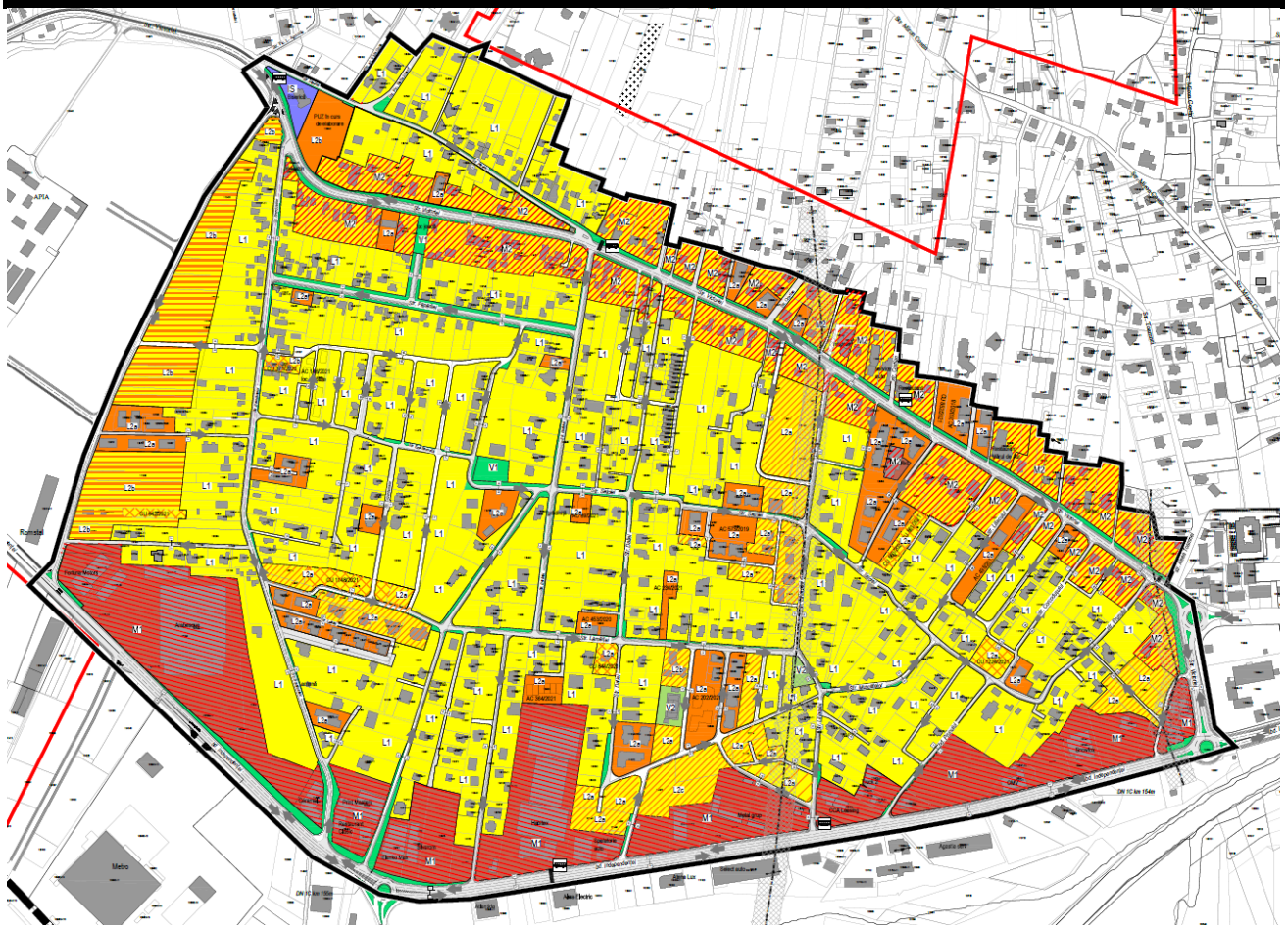
BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI (LIVADA)

Municipiul Baia Mare, județul MARAMUREȘ

Nr. pr.: AED– 37 – 2021

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare

PROIECTANT: S.C. AEdilis Proiect S.R.L.

CONTRACT NR.: 19443/28.04.2021

2021

LISTA DE SEMNĂTURI

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

Șef 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 tehnoredactare:

Geograf. Iuliana CIOCAN

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE.....pag. 4

1. ROLUL R.L.U. .....pag. 4

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....pag. 4

3. DOMENIU DE APLICARE.....pag. 6

4. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU.....pag. 7

5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI.....pag. 7

6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE) .....pag. 8

7. DEFINIRE POT ȘI CUT.....pag. 9

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....pag. 10

8. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....pag. 10

9. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR.....pag.13

10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....pag. 14

11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....pag. 16

12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....pag. 18

13. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR.....pag. 18

14.REGULI CU PRIVIRE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....pag. 19

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ..... pag. 22

UTR L1 :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE….....pag. 23

UTR L2a: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+2+M/Er.....pag. 30

UTR L2b: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+3+M/Er.....pag. 37

UTR L2c: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, maxim S/D/+P+5+M/Er.....pag. 44

UTR IS: ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE – UNITĂȚI DE CULT…….....pag. 52

UTR M1: ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE…….....pag. 56

UTR M2 : ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII.....pag. 62

UTR V1: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE.....pag. 67

UTR V2: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE.....pag. 71

UTR Cc: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE.....pag. 75

V. ANEXE

ANEXA 1 – PALETAR DE CULORI, ANEXA 2 – CATALOG DE MOBILIER URBAN, ANEXA 3 – SPECII DE ARBORI UTR

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – aferent PUZ este piesa de bază ce intăreşte şi detaliază reglementările din PUZ. Prescripţiile (permisiuni şi restricţii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantațiilor, materiale si culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural - urbanistice ale acestora.

Odată 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 administraţiei 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.

Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.

Aplicarea prevederilor trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Dupa aprobare, Planul urbanistic zonal si Regulamentul Local de Urbanism sunt opozabile în justiție.

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.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică Indicativ: GM – 010 – 2000.
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotartirea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Codul Civil
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinţei
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- 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
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice şi sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea şi reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea şi autorizarea de securitate la incendiu şi protecţie civilă
- Ordinul Ministerului Administraţiei şi Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare impotriva incendiilor.
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- HG 581/1998 privind infiinţarea Companiei Naţionale de Cai Ferate "C.F.R." -S.A. prin reorganizarea Societatii Naţionale a Cailor Ferate Romane

- Legea nr. 55/2006 privind siguranta feroviara
- Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile telmico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate in zona infrastructurii de transport rutiere de interes national, feroviare și de metrou
- Legea nr. 203/2003 (*republicata*) privind realizarea, dezvoltarea si modemizarea retelei de transport de interes national si european
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national -Sectiunea I -Retele de transport
- Codul administrativ OUG nr.57/2019
- Hotarârea nr. 817/2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe tennen lung a sectorului feroviar in vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și in vederea modernizarii și reinnoirii infrastructurii
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului
- Legea nr.211 /15.11.2011 -privind regimul deseurilor
- Legea nr. nr.426 din 18 iulie 200 I pentru aprobarea Ordonan\ei de urgenta a Guvemului nr.78/2000 privind regimul deșeurilor
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș în curs de elaborare
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare, Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană, Strategia Culturală, etc.
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Baia Mare și Studiu de trafic aferent
- P132/1993 ,,Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati"
- HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului ,,Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor și a necesarului locurilor de parcare și garare din Municipiul Baia Mare.
- Regulament local de arhitectură şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării, Municipiul Baia Mare, ca fiind zona numită Livada-Ferma 10, aflată în intravilanul Municipiului Baia Mare si este delimitată de urmatoarele repere : la nord strada Victoriei, de la restaurant Pronto, până la intersecția cu str. Brândușelor la nord, la sud bd Independentei de la Euro House până la sediu Romstal, la est strada Victoriei, la vest capetele loturilor cu front la strada Brândușelor.

4. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI

Propunerea de delimitare a UTR-urilor și a funcțiuni admise în zonă este:

- **UTR L1** : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE: funcțiuni admise: locuințe individuale, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.
- **UTR L2a:** ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+2+M/Er, maxim 10 apartamente: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+2+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
- **UTR L2b:** ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+3+M/Er, maxim 14 apartamente: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+3+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
- **UTR L2c**: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, maxim S/D/+P+5+M/Er: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+5+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
- **UTR Is:** ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE - UNITĂȚI DE CULT: unități de cult și spații administrative aferente, spații verzi
- **UTR M1:** ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE: funcțiuni admise: servicii, depozitare, comerț, unități de producție nepoluante, reprezentanțe, parcări, servicii, birouri, logistică etc.
- **UTR M2:** ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII: funcțiuni admise: locuințe individuale, locuințe colective, instituții publice, servicii, echipamente publice, cazare, alimentație publică etc.

- **UTR V1:** ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE: spații verzi, squaruri, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, echipamente publice etc
- **UTR V2:** ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE: locuri de joacă pentru copii, terenuri sport, spații verzi, squaruri, mobilier urban etc
- **UTR Cc:** ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE:

Împărţirea zonei în unităţi teritoriale de referinţă s-a făcut conform planşelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referinţă (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief şi peisaj cu caracteristici similare;
- evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populaţie cu structură omogenă;
- sistem parcelar şi mod de construire omogene;
- folosinţe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcţiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicatorii urbanistici.

Prezentul regulament are caracter operaţional şi este opozabil în justiţie. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale, conform Legii în vigoare.

La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de trenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat.

6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Zona studiată prin PUZ se află în zona I și II de referință a aeroportului și aerodromului, situate în proximitate (pe teritoriul administrativ Orașul Tăuții Măgherăuș).

Cota referință pistă aeroport THR09 169,25m

Cota referință pistă aerodrom THR09 183,65m

Cota la sol DME 172,98m

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea şi obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea şi obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

Conform art. 1.4.1 pct. (30) din RACR-ZSAC, ediţia 1/2015, din09.06.2015 suprafaţă de protecţie - suprafaţă ce include un mijloc CNS sau meteorologic, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor nu este permisă, exceptând componente ale instalaţiilor şi construcţiilor aeroportuare şi ale mijloacelor CNS şi meteorologice (antene monitoare de câmp, lămpi de balizare, senzori meteo);

Toate planurile urbanisticede detaliu se vor supune avizării AACR.

7. DEFINIRE POT ȘI CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construita desfasurata (suprafața desfasurata a tuturor planseelor) si suprafața parcelei inclusa în unitatea teritoriala de referința. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înalțimea libera de pâna la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație stricta pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o construcție noua este edificata pe un teren care conține o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- daca o construcție este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului inițial, adaugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar,

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;

b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;

c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;

d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatația agricolă, precum și obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.

Definiții:

Anexe gospodaresti = Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite sa adapostească activitați specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinatatea locuinței, alcatuiesc împreuna cu aceasta o unitate funcționala distincta.

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă şi platforme meteorologice

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi 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 autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate. Cu toate acestea, există puncte de perspectivă ascendentă și culoarele de vizibilitate către elementul natural ce flanchează municipiul în partea de nord – Dealurile Băii Mari, prin urmare, autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi 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.

Monumente istorice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

Zone de siguranță și protecție:

- ***Pe baza normelor sanitare:***

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecţie pe baza normelor sanitare se face numai pe baza şi în conformitate cu avizul Direcţiei de Sănătate Publică Maramureș.

- ***Fată de infrastructura tehnică:***
    - Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat şi completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lăţimea zonei de protecţie şi de siguranţă a liniilor electrice aeriene este de: 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.
    - Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecţie este delimitată de conturul fundaţiei stâlpilor şi de proiecţia la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secţionare îngrădite, zona de protecţie este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secţionate îngrădite, zona de protecţie este delimitată de suprafaţa fundaţiei extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranţă este extinsă în spaţiu delimitat la distanţa de 20 m de la limita zonei de protecţie.

- **Zonele de protecție și zone desiguranță față de drumurile publice:**
  - Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a şanţurilor, 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 înălţimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m
  - Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumuri naționale).

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

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă**.**

Pe teritoriul analizat există posibilitatea apariției fenomenului de inundabilitate, respectiv de bălțire, în perioadele cu precipitații bogate.

Pentru prevenirea riscului de inundabilitate se prevede realizarea și dimensionarea corectă a rețelei de canalizare pluvială.

Pe teritoriul analizat nu s-au identificat probleme cu alunecări de teren.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În zona studiată nu există obiective care să poată genera riscuri tehnologice și nici SEVESO.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura:

- **Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane**

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor:

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcţii 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:

- Lucrări de trecere din domeniul privat în domeniul public a terenurilor afectate de modernizări/înființare drumuri. **Emiterea autorizației de construire va fi condiționată de trecerea din domeniul privat în domeniul public a terenurilor afectate de modernizări/înființare drumuri.**
- Realizare canale tehnice îngropate pentru rețele edilitare
- Echiparea cu utilități a tuturor zonelor din intravilan (apă, canalizare, electricitate, telefonie etc)
- Modernizarea străzilor existente
- Amenajarea corespunzătoare a intersecților cu drumurile principale
- Amenajare parc public
- Amenajare locuri de joacă pentu copii

10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

Construcţii comerciale: Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

Construcţii de cultură: spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Construcţii de sănătate: saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest, laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord, cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Construcţii şi amenajări sportive: Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive

Construcţii de agrement: Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcţii de turism: Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

Construcţiile de locuinţe: Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstiţiul de iarnă pentru clădirile de locuit şi 1h. pentru celelalte clădiri.

Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabileşte o distanţă minimă „D" între aceasta şi primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime "H" să o lumineze, unde H≤D.

Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de aşezare a construcţiilor după o bună orientare.

Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafaţa vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafaţa pardoselii încăperii.

Amplasarea faţă de drumuri publice

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

- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

Amplasarea faţă de aliniament

Prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Clădirile se vor amplasa la aliniament sau retras (vezi regulament la nivel de UTR), conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă.

Orice plombă între două clădiri dispuse la aliniament se va face tot în aliniament, cu preluarea înălțimii cornișelor și a coamelor învecinate și cu o arhitectură care să respecte volumetria caselor istorice, respectiv raportul plin - gol și ritmul golurilor fațadelor istorice.

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 precum clădirile alăturate.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil și a prezentului regulament;

- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare

11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în reţeaua generală de circulaţie, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea şi execuţia lor şi să asigure circulaţia persoanelor, a vehiculelor uşoare sau a autoturismelor, precum şi a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecţiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiţii optime de vizibilitate. Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute mai sus cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

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

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:

Construcţii administrative: accese carosabile separate, acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează, accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal şi cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcţii comerciale: alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcţii de cultură: Pentru toate categoriile de construcţii de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare. În funcţie de destinaţia construcţiei sau a amenajării vor fi prevăzute: alei carosabile în interiorul amplasamentului şi parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcţii de sănătate: Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin: străzi de categoria a IV-a de deservire locală; străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenţă nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

Construcţii şi amenajări sportive: Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: circulaţia carosabilă separată de cea pietonală; alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7 m lăţime; alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 m lăţime; alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6 m lăţime.

Construcţii şi amenajări de agrement: Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

Construcţii de turism: pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

Construcţii de locuinţe: Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

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

Condiţiile 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 referinţă în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

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

Se va menține parcelarul existent, istoric, cu excepțiile prezentate mai jos.

Parcelarea

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condiţiile de construibilitate; împărţirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizaţiei de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului şi a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire.

Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maxim admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.

În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul şi care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcţiilor:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

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

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului ,,Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor și a necesarului locurilor de parcare și garare din Municipiul Baia Mare:

Autorizarea executării construcţiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcţiunii, în afara circulaţiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienţi, nu şi pentru locatari sau salariaţi, pentru aceştia, soluţionarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spaţile destinate parcării/garării nu îşi vor putea modifica destinaţia pe toată durata de existentă a construcţiei, fiind interzisă schimbarea destinaţiei în alte funcţiuni.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Se aprobă următoarele cerinţe de paracare/garare:

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 60mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spaţiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.

f. 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 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

g. 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;

h. 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 600mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

- 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;
- 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
- 1 loc de parcare/garare la 3 salariați;

j. 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;

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

 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

l. 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.

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

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

Art. 13. Orice autorizare de suplimentare a unităţilor locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiţionată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Art. 14. Accesul la spaţiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulaţii carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietăţii publice şi a retragerilor faţă de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanţă minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulaţia auto.

Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

Construcţii financiar-bancare: minimum 15% din suprafaţa terenului

*Construcţii comerciale***:** 2 - 5% din suprafaţa totală a terenului.

Construcţii culturale: 10 - 20% din suprafaţa totală a terenului

Construcţii de sănătate: aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie, parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m2 /pacient

Construcţii sportive: minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.

Construcţii şi amenajări de agrement: cel puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

Construcţii de turism: cel puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

*Construcţii de locuinţe:*cel puţin de 2 m2 /locuitor

Împrejmuiri:

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei, conform reglementărilor de mai jos.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

15. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă :

- **UTR L1** : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE
- **UTR L2a:** ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+2+M/Er
- **UTR L2b:** ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+3+M/Er
- **UTR L2c**: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, maxim S/D/+P+5+M/E
- **UTR Is:** ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE - UNITĂȚI DE CULT
- **UTR M1:** ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
- **UTR M2:** ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII
- **UTR V1:** ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE
- **UTR V2:** ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE
- **UTR Cc:** ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE

UTR L1 – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

Caracteristicile zonei:

Zona de locuințe individuale unifamiliale și funcțiuni compatibile – echipamente publice, servicii de interes general, profesional, care nu afectează locuirea.

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 propuse, respectiv străzile propuse pentu modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită înterdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

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 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.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale unifamiliale
- Anexe gospodărești: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- învățământ preșcolar, cu condiția respectării normelor și normativelor în vigoare în funcție de programul architectural.
- Sport – doar privat, fără accesul publicului.
- Alimentație publică – clădiri cu suprafața construită de maxim 200 mp.
- Alte servicii cu acces public cu următoarele condiții :
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - să implice maximum 3 autoturisme
  - activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare, reglementate în cadrul prezentului regulament. Clădirile sau părţile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- 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
- locuințe colective
- construcții provizorii de orice
- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

Se admit doar clădiri dispuse cuplat sau izolat. Sunt exceptate locuințele înșiruite existente, care se mențin în configurația actuală.

Pentru clădiri dispuse cuplat:

Sunt considerate parcele construibile, următoarele:

-Să aibă front la stradă de minim 12 m

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă

-Suprafața să fie de minim 250 mp

- sunt interzise alipiri la clădiri existente izolate, care nu au fost de la început proiectate cu calcan

Pentru clădiri dispuse izolat:

Sunt considerate parcele construibile, următoarele:

-Să aibă front la stradă de minim 12 m

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă

-Suprafața să fie de minim 400 mp

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii

- Retragerile noilor clădiri față de noul aliniament vor fi de **minim 3 metri și maxim 5 metri.**

- în situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluţie judicioasă);

- în cazul parcelelor de colț, retragerile se vor respecta față de ambele aliniamente.

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

- 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 mai puțin de **3,00** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

-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 și respectând normele de siguranță la incendiu. Anexele gospodărești sunt admise la limita de proprietate, cu condiția să nu aibă înălțimea mai mare de 3 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

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m, cu respectarea normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute se determină în funcţie de destinaţia, structura funcţională şi capacitatea construcţiei, conform prevederilor din preambul;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de **3,80** m lăţime

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanţei şi destinaţiei construcţiei;
- Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Se vor respecta normele de paracare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare

Orice autorizare de suplimentare a unităţilor locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiţionată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+2/M.**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **12,00** metri.
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **15,00** metri

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcţiilor 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, întra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale ubanismului 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 marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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, pătrată sau cu arcade (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale)

- Acoperiș: 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 : ţiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălţuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri sau caramiziu.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru faţade 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 faţada construcţiilor vor avea culoarea naturală, excepţie vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe faţadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil şi fiabil.

- Elementele adiacente construcţiei (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

-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 şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea

culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere 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 faţadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.

- Reţelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilităţi din serviciul public, indiferent de modul de finanţare, 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 rețelelor 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.

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

- 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 circulaţie carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si 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

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capaciatea construcției conform normelor specificate în preambul;

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

-La nivelul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare întegrării clădirilor ăn 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 la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **0,9**

UTR L2a – ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D+P+2+M/Er

Subzona este reprezentată de imobile aferente locuințelor colective mici, maxim S/D+P+2+M/Er și maxim 10 apartamente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective cu maxim 10 apartamente per corp de clădire. Locuințele colective existente care depășesc 10 apartamente se mențin, însă nu pot fi amplificate.
- Locuințe înșiruite, maxim 10 unități locative în total complex.
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
- Sport
- Piețe, piațete, locuri de joacă pentru copii
- Parcări la sol, parcări colective în clădiri, circulații, spații verzi
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale ambulatorii, cu suprafața maximă construită de 250 mp.
- Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 autoturisme, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

-Să aibă front la stradă de minim 15 m

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă

-Suprafața să fie de minim

- 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
- 800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil
- 1000mp - maxim 10 (zece) apartamente/imobil

- pentru alte funcțiuni admise, suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile noilor clădiri față de aliniament vor fi de minim **5,00** metri.

- gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit

- în cazul clădirilor dispuse înșiruit (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circuația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre surțile interioare.

- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m

- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.

- 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

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcţie de destinaţia, structura funcţională şi capacitatea construcţiei;

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de **3,80** m lăţime, respectiv de **4,20** m înălţime;

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanţei şi destinaţiei construcţiei;

- Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.

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

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 60mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spaţiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.

f. 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 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

g. 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;

h. 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 600mp/construcție;

 la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

• 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;

• 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;

• 1 loc de parcare/garare la 3 salariați

j. 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;

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

 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

l. 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.

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

n. La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

Orice autorizare de suplimentare a unităţilor locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiţionată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Accesul la spaţiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulaţii carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietăţii publice şi a retragerilor faţă de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanţă minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulaţia auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2E+M/Er.**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **12,00** metri
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **15,00** metri

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcţiilor 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, întra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale ubanismului 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 marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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, pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau tip șarpantă în două sau patru ape, iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică culoare cărămiziu, tablă finisată fără strălucire culoare gri.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi: tencuieli pentru faţade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină.

- Elementele adiacente construcţiei (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului .

-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 şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere 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 faţadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.

- Reţelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilităţi din serviciul public, indiferent de modul de finanţare, 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 rețelelor 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.

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

- 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 circulaţie carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si 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

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capaciatea construcției

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

-La nivelul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit împrejmuiri din gard viu.
Față de alte funcțiuni vecine (diferite), împrejmuirile permise pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare întegrării clădirilor ăn caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **1,4**

UTR L2b – ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI , maxim S/D/+P+3+M/Er

Subzona este reprezentată de imobile aferente locuințelor colective mici, maxim S/D+P+3+M/Er și maxim 14 apartamente.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective cu maxim 14 apartamente per corp de clădire.
- Locuințe înșiruite, maxim 14 unități locative în total complex.
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
- Piețe, piațete, locuri de joacă pentru copii
- Parcări la sol, parcări colective în clădiri, circulații, spații verzi
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale ambulatorii, cu suprafața maximă construită de 250 mp.
- Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 autoturisme, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- locuinșe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

-Să aibă front la stradă de minim 15 m

-Suprafața să fie de minim

- 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil
- 800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil
- 1000mp - maxim 14 (doisprezece) apartamente/imobil

- pentru alte funcțiuni admise, suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile noilor clădiri față de aliniament vor fi de minim **5,00** metri.

- gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit

- în cazul clădirilor dispuse înșiruit (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circuația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre surțile interioare.

- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m

- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.

- 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

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcţie de destinaţia, structura funcţională şi capacitatea construcţiei;

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de **3,80** m lăţime, respectiv de **4,20** m înălţime;

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanţei şi destinaţiei construcţiei;

- Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.

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

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 60mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spaţiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.

f. 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 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

g. 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;

h. 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 600mp/construcție;

 la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

• 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;

• 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;

• 1 loc de parcare/garare la 3 salariați

j. 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;

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

 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

l. 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.

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

n. La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

Orice autorizare de suplimentare a unităţilor locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiţionată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Accesul la spaţiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulaţii carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietăţii publice şi a retragerilor faţă de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanţă minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulaţia auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+3E+M/Er.**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **15,00** metri
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **18,00** metri

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcţiilor 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, întra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale ubanismului 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 marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau tip șarpantă în două sau patru ape, iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică culoare cărămiziu, tablă finisată fără strălucire culoare gri.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi: tencuieli pentru faţade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină.

- Elementele adiacente construcţiei (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

-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 şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere 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 faţadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.

- Reţelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilităţi din serviciul public, indiferent de modul de finanţare, 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 rețelelor 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.

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

- 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 circulaţie carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si 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

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capaciatea construcției

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

-La nivelul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit împrejmuiri din gard viu.

Față de locuințele individuale sau alte funcțiuni vecine (diferite), împrejmuirile permise pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare întegrării clădirilor ăn caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **1,75**

UTR L2c – ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII PROPUSE

Subzona este reprezentată de imobile aferente locuințelor colective medii, maxim S/D+P+5+M/Er.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
- Comerț
- Piețe, piațete, locuri de joacă pentru copii
- Parcări la sol, parcări colective în clădiri, circulații, spații verzi
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu condiţia amplasării acestora în spaţii destinate la parterul clădirilor de locuinţe (blocuri cu parter comercial) sau in clădiri individuale.
- Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, cu următoarele condiţii: să implice maximum 3 persoane, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

Pentru locuințe până la 12 apartamente:

-Să aibă front la stradă de minim 15 m

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă

-Suprafața să fie de minim

- 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
- 800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil
- 1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil

Pentru locuințe peste 12 apartamente:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

-Să aibă front la stradă de minim 20 m

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă

-Suprafața să fie de minim 1500 mp

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile noilor clădiri față de aliniament vor fi de minim **5,00** metri.
- gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circuația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre surțile interioare.
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m
- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.
- 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

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcţie de destinaţia, structura funcţională şi capacitatea construcţiei;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de **3,80** m lăţime, respectiv de **4,20** m înălţime;

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanţei şi destinaţiei construcţiei;
- Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Se vor respecta următoarele cerinţe de paracare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 60mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spaţiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.

f. 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 400mp/construcție;

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

g. 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;

h. 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 600mp/construcție;

 la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

- 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;
- 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
- 1 loc de parcare/garare la 3 salariați

j. 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;

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

 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

l. 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.

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

n. La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

Orice autorizare de suplimentare a unităţilor locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiţionată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Accesul la spaţiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulaţii carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietăţii publice şi a retragerilor faţă de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanţă minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulaţia auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+5E+M/Er.**
- **parterul blocurilor va fi ocupat cu funcțiuni publice**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **18,00** metri
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **24,00** metri

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcţiilor 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, întra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale ubanismului 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 marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau tip șarpantă în două sau patru ape, iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică culoare cărămiziu, tablă finisată fără strălucire culoare gri.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi: tencuieli pentru faţade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină.

- Elementele adiacente construcţiei (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

-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 şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere 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 faţadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.

- Reţelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilităţi din serviciul public, indiferent de modul de finanţare, 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 rețelelor 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.

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

- 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 circulaţie carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si 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

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capaciatea construcției

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

-La nivelul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit împrejmuiri din gard viu.

Față de locuințele individuale sau alte funcțiuni vecine (diferite), împrejmuirile permise pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare întegrării clădirilor ăn caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**

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

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **2,5**

IS – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE – UNITĂȚI DE CULT:

Zona aferentă Bisericii existente la intersecția străzilor Plevnei și Victoriei.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- construcţii de cult: lăcaşuri de cult, biserici și construcții administrative afarente
- funcţiuni administrative, sociale
- construcţii de cultură
- circulații, parcări, spații verzi

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- Parcela este construibilă dacă are suprafața de minim 500 mp și frontul la stradă de minim 12 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, la minim 5 m.

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m. În toate situațiile se vor respecta normele de siguranță la incendiu.

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

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul la imobile se realizează din străzile existente propuse pentru modernizare conform profilelor transversale propuse pe planșele anexate. Circulațiile casosabile asigura gabaritele minime pentru accesul mijloacelor de stingere incendiu.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor este asigurată în interiorul parcelei. Pentru clădiri noi se vor respecta normele din preambul .

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+1+2/M
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m
- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 15 m

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, **contemporană, ecologică și sustenabilă** care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii

materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii.

- Acoperiș: tip șarpantă. Învelitori din materiale fără strălucire, culoare cărămiziu sau gri.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru faţade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj- cărămida aparentă, piatră, lemnul, amplasate pe faţada construcţiilor vor avea culoarea naturală, excepţie vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzic elemente de sticlă oglindată, policarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitaţii de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.

- **Elementele adiacente construcţiei** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

- **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 şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si 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

- La nivelul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

- 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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 60 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. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT maxim = 40%

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

- CUT maxim = 1,6

M1 – ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE:

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile situate de-o parte și de alta a drumului național (bd. Independenței) se propun a fi configurate ca o zonă mixtă pentru servicii, reprezentanțe, comerț en-gros, depozitare, după cum este de altfel și caracterul zonei.

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. Orice lucrări de construire în zona de protecție a drumului național (22 m de la marginea zonei de siguranță) se va realiza numai cu avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.

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

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 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

- construcții cu destinația de servicii, sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, comerț, centre comerciale, logistică, reprezentanțe, showroom, structuri de primire turistică (cazare și alimentație publică), unități financiare, servicii de întreținere, spălătorii auto, reparații, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, spatii inchise destinate agrementului, sportului etc
- circulații, parcări, spații verzi, sport.
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit activități industriale de producție și depozitare nepoluante, cu condiția ca întreaga activitate să se desfășoare în interiorul clădirilor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

- obiective SEVESO

- locuire

- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

- Suprafața minimă a parcelei să fie de 1000 mp
- Lungimea frontului la stradă să fie de minim 20 m
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim 10 m față de axul drumului național, iar față de străzile secundare, gardurile vor fi retrase la minim jumătate din lățimea profilului stradal propus.

- Clădirile vor fi dispuse la minim 5 m față de aliniamentul reglementat (aliniamentul propus după lărgirea drumurilor, conform profilelor transversale propuse)

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m. În toate situațiile se vor respecta normele de siguranță la incendiu.

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

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

- Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- Având în vedere că terenurile se află în intravilanul municipiului Baia Mare, se admite accesul direct din bd. Independenței (DN1C) și din rețeaua catenară de străzi existente și propuse.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.

- Necesarul de parcaje: conform normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor, (vezi preambul).

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

- 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

- 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

- 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

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

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

- La toate funcțiunile se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și platforme îngropate pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+5+M/Er

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m

- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 24 m

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi sau a modernizărilor:

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, **contemporană, ecologică și sustenabilă** care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

- 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)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) . Se admit execpții doar la clădirile existente.

- Paramentul : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite tencuielilor vopsite în culori discrete (conform paletarului de culori), se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente, se admit pereți cortină sau plăci de aluminiu de tip alucobond, dibond, placi compozite aluminiu bond sau similar, panouri sandwich.

- Elementele adiacente construcţiei (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

-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, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere 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 instalaţiilor/echipamentelor tehnice pe faţadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

- **Pentru publicitate**, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică si se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripţionată cu texte şi elemente grafice sau sub formă de piloni ce susţin elemente structurale, prin care o persoană juridică işi identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si 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

- La nivelul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

- 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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 60 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. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 3,5

M2 –ZONĂ MIXTA DE LOCUIRE ȘI SERVICII:

Zona mixtă este specifică arterei – strada Victoriei, unde există un mix funcțional compus din locuințe individuale, locuințe colective, servicii, alimentație publică etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale
- locuințe colective
- construcții cu destinația de servicii, sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, comerț, logistică, reprezentanțe, structuri de primire turistică (cazare și alimentație publică), unități financiare, birouri pentru servicii profesionale, spatii inchise destinate destinderii, sportului, instituții publice etc
- circulații, parcări, spații verzi, sport.
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. 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.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- spălătorii auto, producție
- orice activități care produc disconfort zonei de locuire.
- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Se admit clădiri dispuse cuplat și izolat.

Pentru clădiri dispuse cuplat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

-Să aibă front la stradă de minim 12 m

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă

-Suprafața să fie de minim 250 mp

Pentru clădiri dispuse izolat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

-Să aibă front la stradă de minim 12 m

-Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă

-Suprafața să fie de minim 400 mp

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim 5 m față de aliniamentul reglementat (aliniamentul propus după lărgirea străzilor).

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat sau cuplat

- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m

- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.

- 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

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

- Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.

- Necesarul de parcaje: conform normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor, (vezi preambul).

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

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

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi **S/D+P+3+M/Er**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă **15,00** metri.

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă **18,00** metri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi sau a modernizărilor:

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, **contemporană, ecologică și sustenabilă** care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

- 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)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă în două sau patru ape.

- Paramentul : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite tencuielilor vopsite în culori discrete (conform paletarului de culori), se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente, se

admit pereți cortină sau plăci de aluminiu de tip alucobond, dibond, placi compozite aluminiu bond sau similar, panouri sandwich.

- Elementele adiacente construcţiei (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

-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, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere 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 instalaţiilor/echipamentelor tehnice pe faţadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si 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

- La nivelul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

- 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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 60 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 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT maxim = 40%

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

- CUT maxim = 2

UTR V1 – ZONĂ DE SPAŢII VERZI PUBLICE

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spaţii verzi publice cu rol de agrement, protecție față de infrastructura tehnico-edilitară, plantatii de aliniament pe artere principale/secundare, plantatii promenade pietonale, protecția cursurilor de apă etc.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- squaruri
- locuri de joacă pentru copii
- terenuri de sport
- spații verzi înierbate și plantate
- aliniamente verzi
- circulații pietonale
- mobilier urban
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

– se admit dotări publice, clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spațiilor verzi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

-se interzic orice schimbări ale funcţiilor spaţiilor verzi publice şi specializate şi diminuarea suprafeţelor înverzite, cu execepţia celor prevăzute la articolul 2 și în condițile legii în vigoare;

-se interzice tăierea arborilor fără avizul autorităţii locale abilitate.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- suprafața minimă a parcelei pentru ca aceasta să fie construibilă este de 500 m, cu front la stradă de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcţiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanţă faţă de aliniament de cel puţin 3 metri.

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

- construcţiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanţă de minim 3 m faţă de limitele laterale ale parcelei şi de minim 5 m faţă de limita posterioară a parcelei.

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

- construcţiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanţă faţă de alte clădiri de cel puţin 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accese carosabile:

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de **3,80** m lăţime

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanţei şi destinaţiei construcţiei;

- Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform preambul

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+2/M.**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **12,00** metri.

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **15,00** metri

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, **contemporană, ecologică și sustenabilă** care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii.

- Acoperiș: tip șarpantă. Învelitori din materiale fără strălucire, culoare cărămiziu sau gri.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru faţade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj- cărămida aparentă, piatră, lemnul, amplasate pe faţada construcţiilor vor avea culoarea naturală, excepţie vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzic elemente de sticlă oglindată, policarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitaţii de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.

- **Elementele adiacente construcţiei** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

- **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 şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade.

Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

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

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

- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, conform modelelor prezentate în catalogul din anexă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- 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 circulaţie carosabilă sau pietonală.

- se vor asigura cismele stradale pentru apa potabilă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Procentul de spațiu verde va fi de minim 90% din suprafața alocată zonei verzi.

- Se vor planta specii locale de arbori, conform anexei 3 la prezentul regulament

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare întegrării clădirilor ăn 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 la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim = 10%

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

CUT maxim = 0,3

UTR V2 – ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spaţii verzi private cu rol de agrement și petrecere a timpului liber.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuri de joacă pentru copii
- squaruri
- terenuri de sport
- spații verzi înierbate și plantate
- aliniamente verzi
- circulații pietonale
- mobilier urban
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- locuințe individuale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– se admit clădiri pentru dotări publice, clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca încadrării în norme aferente fiecărui programului arhitectural.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

-se interzice tăierea arborilor fără avizul autorităţii locale abilitate.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

- suprafața minimă a parcelei pentru ca aceasta să fie construibilă este de 500 m, cu front la stradă de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcţiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanţă faţă de aliniament de cel puţin 3 metri.

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

- construcţiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanţă de minim 3 m faţă de limitele laterale ale parcelei şi de minim 5 m faţă de limita posterioară a parcelei.

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

- construcţiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanţă faţă de alte clădiri de cel puţin 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accese carosabile:

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de **3,80** m lăţime

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanţei şi destinaţiei construcţiei;

- Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform preambul

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+2/M.**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **12,00** metri.

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **15,00** metri

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălţimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la

marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, **contemporană, ecologică și sustenabilă** care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. 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. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii.

- Acoperiș: tip șarpantă sau terasă. Învelitori din materiale fără strălucire, culoare cărămiziu sau gri.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru faţade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj- cărămida aparentă, piatră, lemnul, amplasate pe faţada construcţiilor vor avea culoarea naturală, excepţie vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzic elemente de sticlă oglindată, inox, placarea soclurilor cu imitaţii de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.

- **Elementele adiacente construcţiei** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

- **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 şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi

tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

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

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

- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, conform modelelor prezentate în catalogul din anexă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- 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 circulaţie carosabilă sau pietonală.

- se vor asigura cismele stradale pentru apa potabilă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Procentul de spațiu verde va fi de minim 50% din suprafața alocată zonei verzi.

- Se vor planta specii locale de arbori, conform anexei 3 la prezentul regulament

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare întegrării clădirilor ăn 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 la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**

SECŢIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim = 30%

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

CUT maxim = 0,9

UTR Cc – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Subunitatea urbanistică este reprezentată de terenurile ocupate de actualele trame stradale sau terenurile rezervate pentru dezvoltarea/modernizarea infrastructurii de acces în zona studiată, inclusiv parcări publice.

Utilizări admise : Circulaţie rutieră, pietonală și de biciclete și 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., parcări, mobilier urban, etc.

Se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșele anexă PUZ .

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spaţii publice, vor fi cu design modern, contemporan și vor face obiectul unui studiu de specialitate, care va ține cont de catalogul de mobilier urban prevăzut în anexa 2 la prezentul regulament. Materialele folosite pentru aleile pietonale şi velo vor fi din categoria agregatelor compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

Sistemul de circulație va fi adaptat persoanelor cu mobilitate redusă.

-

ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 9400 din 03.03.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 274 **din** 10.03.2020

În Scopul: ALTE SCOPURI;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în judeţul **MARAMUREŞ municipiul BAIA MARE** cod poştal ..... **STRADA GHEORGHE ŞINCAI** nr. **37** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. ..... telefon/fax ..... e-mail ....., înregistrat la nr. **9400** din **03.03.2020**,

Pentru imobilul **teren** situat în: judetul **MARAMUREŞ municipiul BAIA MARE**
cod poştal ..... **BULEVARDUL INDEPENDENŢEI** nr. ..... bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....
si cod poştal ..... **STRADA VICTORIEI** nr. ..... bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....
Cartea funciara Baia Mare numar **numar topo** sau identificat prin **PLAN DE SITUAŢIE**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr.**85/2000**, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 191/2000**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

ZONA STUDIATĂ este situată în intravilanul Municipiului Baia Mare. Imobilele cuprinse în zona de studiu sunt proprietate privata, respectiv domeniul public şi privat al municipiului Baia Mare .

- Parcela SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILĂ daca este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinută înscrisă în C.F., printr-o trecere carosabilă dintr-o strada aparţinând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentaţie cadastrală P.A.D., vizată de OCPI Maramureş.
- În situaţia în care din documentaţia cadastrală şi din evidenţele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obţine acordul autentificat al proprietarilor identificaţi.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. nr. 85/2000 aprobat prin H.C.L. nr. 191/2000 "Complex rezidenţial Bd. Independenţei": U.T.R. DESTINAŢIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.
FOLOSINTA ACTUALĂ: conform P.U.Z. aprobat:

- L3 - locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat;
- L 3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate in zone cu condiţii dificile de construibilitate.
- CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+5
- ZONA DESTINATA SCHIMBULUI

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru modificarea şi actualizarea prevederilor P.U.Z. nr. 85/2000 aprobat prin H.C.L. nr. 191/2000 "Complex rezidenţial Bd. Independenţei" - zona fostei ferme pomicole nr.10 - elaborator SC Edilinne Mode & Project SRL": , se va elabora PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local.
ACTUALIZAREA DOCUMENTAŢIILOR de amenajare a teritoriului şi de urbanism este obligatorie conform art. 31 din Legea nr. 350/2001 privin urbanismul, în situaţia în care: a) expiră termenul de valabilitate al documentaţiei; b) ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentaţiei: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naţionale sau regionale, oportunitatea realizării unei/unor investiţii majore cu implicaţii asupra unor părţi determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism; c) se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate şi/sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentaţiilor aprobate, în vigoare.

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

- Se va ţine cont de proiectul de modernizare a străzii EUROPA şi de traseul DRUMULUI EXPRES.
- Pentru realizarea acceselor auto din DN1C la parcele se va obţine Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulaţiei şi Avizul C.N.A.D.N.R. -Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania - DRDP Cluj.
- Amplasarea viitoarelor construcţii se va face cu respectarea Normele tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta legale faţă de eventualelele reţele edilitare din zonă, cu respectarea distanţelor minime impuse de legislaţia în vigoare faţă de reţelele de utilităţi din vecinătate .
- Se va ţine cont de existenţa documentaţiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin

planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

• Se vor respecta Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit şi ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

• REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerinţelor minime cu privire la autorizarea construcţiilor şi a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificata şi completata prin H.C.L. nr. 523/2019 :

PARCAJE AUTOVEHICOLE

Art. 9 Autorizarea executării construcţiilor şi extinderilor la construcţii existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcţiunii, în afara circulaţiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienţi, nu şi pentru locatari sau salariaţi, pentru aceştia, soluţionarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spaţile destinate parcării/garării nu îşi vor putea modifica destinaţia pe toată durata de existentă a construcţiei, fiind interzisă schimbarea destinaţiei în alte funcţiuni.

Art. 11. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeţei de teren identificată cadastral pe care se realizează construcţia autorizată sau pe terenuri care se află la o distanţă de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcţiei, şi pentru care se deţine un drept real asupra acestuia.

Art. 12 Sunt stabilite următoarele cerinţe de paracare/garare:

pentru FUNCŢIUNEA DE LOCUIRE

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 40mp;
b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 80mp;
c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă mai mare de 80mp;
d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spaţiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.

pentru FUNCŢIUNILE COMERCIALE/PRODUCŢIE/DEPOZITARE:

1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi mai mari de 2000 mp;
1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi între 1000-2000 mp;
1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi între 500-1000 mp;
1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi mai mici de 500 mp;

pentru CONSTRUCŢII IMDUSTRIALE:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m2.

pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCŢII care se vor prevedea prin P.U.Z. -ul care se va elabora , necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 şi a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile şi conform prevederilor HCL 104/2019.

- Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite funcţiuni, 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.
- Stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiilor. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Art. 13. Orice autorizare de suplimentare a unităţilor locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiţionată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Art. 14. Accesul la spaţiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulaţii carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietăţii publice şi a retragerilor faţă de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanţă minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulaţia auto.

Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament şi NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.

Art. 16. În aceste condiţii, autorizaţia de construire, nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.

Art. 17 Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje şi procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.

Art. 18 Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcţiile pentru care au fost aprobate documentaţii de urbanism PUD/PUZ care au reglementate situaţiile prevăzute în prezentul regulament

LOCUINŢE COLECTIVE MICI. În înţelesul prezentului regulament, locuinţele colective mici au fost definite ca şi locuinţe cu regim de înălţime maxim P+2E, ce cuprind acelaşi corp de clădire cu acces (scara) comun. Inserarea locuinţelor colective mici este condiţionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici şi celorlalte

-
reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spaţii verzi, locuri de parcare/garare.
Locuinţele colective mici se vor reglementa după suprafaţa de teren aferentă construcţiei, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărîre astfel:
între 300-500mp - maxim 6 (şase) apartamente/imobil;
între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;
între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;
peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;
• REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:
CIRCULATII SI ACCESE. conform secţiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcţiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z.la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcţiilor se va ţine seama de eventualelele culoare de protecţie a reţelelor edilitare din zonă, respectându-se distanţele minime de siguranţă impuse de legislaţia în vigoare faţă de reţelele de utilităţi.
Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:
SECŢIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Art. 25: Accese carosabile (1)Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2)În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri. (3)Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Art. 26: Accese pietonale - (1)Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. (2)În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3)Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.
Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcţie de destinaţia construcţiilor care se vor amplasa, respectiv: locuinţe individuale, semicolective sau colective
4.11.1. - Pentru CONSTRUCŢII DE LOCUINŢE unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):-- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje şi garaje.
4.3.1.- Pentru CONSTRUCŢII COMERCIALE se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare. 4.3.2.- În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
4.1.2.- Pentru CONSTRUCŢII ADMINISTRATIVE vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinaţiei şi capacităţii acestora, avându-se în vedere separarea de circulaţia publică.
• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:
Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, în situaţia modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.
• ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secţiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 , este necesar în

-

următoarele situaţii:
a)pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora;
b)pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente;
c)în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate.
- Situaţiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcţii noi în vecinătatea imediată a unei construcţii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenţa mecanică şi stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea şi mediul ori siguranţa în exploatare. Cauzele acestor situaţii pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundaţiei construcţiei existente, afectarea gradului de însorire.
- Situaţiile prevăzute la lit. b) şi c) corespund cazurilor în care, urmare investiţiei noi pot fi create situaţii de disconfort generate de incompatibilităţi între funcţiunea preexistentă şi cea propusă, atât în situaţia în care se aduc modificări de destinaţie a spaţiilor în interiorul unei clădiri, cât şi în situaţia în care funcţionalitatea unei construcţii noi este incompatibilă cu caracterul şi funcţionalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcţiunii de locuit prin implementarea unor funcţiuni incompatibile datorită zgomotului, circulaţiei, degajării de noxe, etc.
- Acordul vecinilor se va da condiţionat de asigurarea, prin proiectul tehnic şi autorizaţia de construire/desfiinţare, a măsurilor de punere în siguranţă a construcţiei preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcţii. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-şi da acordul se constată de către instanţa de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizaţiei de construire/desfiinţare în locul acordului vecinilor.
- Proiectantul va preciza dacă prin lucrările propuse sunt afectate construcţiile învecinate şi sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora, situaţie în care se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuinţelor direct afectate.

• R.L.U. aferent P.U.Z. prevede următoarele reglementări pentru zona L3:
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME DIMENSIUNI): se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate: dimensiuni minime: regimul de construire Izolat : Front 14 metri, Suprafaţă 350 mp; Cuplat : Front 12 metri, Suprafaţă 250 mp; Insiruit : Front 8 metri, Suprafaţă 150 mp; parcelă de colţ: reducere cu 50 mp, reducere front cu 25% pentru fiecare faţadă;adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia;
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- în regim izolat clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 metri.-
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: În toate zonele de extinderi noi - conform PUD cu următoarele condiţionări: clădirile se vor retrage faţă de aliniament cu o distanţă de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcarea celei de a doua maşini în afara circulaţiilor publice şi pentru a permite plantarea corecta a unor arbori în grădina de faţadă fără riscul de deteriorare a gardurilor şi trotuarelor de protecţie;
- În regim izolat- cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri.
- în regim cuplat sau continuu- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri pe străzi de categoria III şi 5.0 metri pe strazi de categoria II şi I.
- în cazul clădirilor înşiruite pe parcelele de colţ nu se admit decât clădiri cu faţade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).Construcţia propusă se va amplasa în aliniament cu construcţiile existente.
AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri;
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- în regim izolat clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;
- în regim înşiruit (continuu) clădirea construită în regim înşiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepţia celor de colţ care vor întoarce faţade spre ambele străzi; - în cazul segmentării înşiruirii, spre interspaţiu se vor întoarece faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea este învecinată cu o funcţiune publică sau cu o unitate de referinţă având regim de construire discontinuu.
– în regim cuplat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 metri.-
INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornişă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire

-
înşiruit sau cuplat.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT maxim = 35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT maxim pentru înălţimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren, CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren.

• R.L.U. aferent P.U.Z. prevede următoarele reglementări pentru zona L3b:
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME DIMENSIUNI): se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate: dimensiuni minime: regimul de construire Izolat : Front 14 metri, Suprafaţă 350 mp; parcelă de colţ: suprafata reducere cu 50 mp, reducere front cu 25% pentru fiecare faţadă; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia;
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- în regim izolat clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 metri.-
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: - În regim izolat- cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri.
AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri;
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- în regim izolat clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 metri.
INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); .
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT maxim = 30%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT maxim pentru înălţimi P+1 = 0.5 mp.ADC/mp.teren, CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 0.8 mp.ADC//mp.teren

• R.L.U. aferent P.U.G. prevede următoarele reglementări pentru zona CM2:
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 85% cu excepţia funcţiunilor publice, pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): - CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu excepţia funcţiunilor publice, pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice.
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME DIMENSIUNI): - în cazul construcţiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la strada de minim 12.0 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.0 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de profilul activităţii şi de normele existente; - clădirile care nu au funcţia de instituţii, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiţia ca înălţimea maximă la cornişe să nu depaşească distanţa dintre acesta şi aliniamentul de pe latura opusă a străzii; - dacă înălţimea clădirii în planul aliniamentului depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, fac excepţie de la această regulă numai situaţiile de marcare prin plus de înălţime a intersecţiilor şi întoarcerile şi racordările de înălţime a clădirilor pe străzile laterale; - pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabileşte un aliniament posterior situat la o distanţă de maxim 20 metri faţă de aliniamentul la strada.
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, - clădirile care adapostesc restul funcţiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiaşi străzi; - clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanţă de maxim 20.0 metri de la aliniament; - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumatate din înălţime dar nu mai puţin de 3.0 metri; - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia de separaţie a subzonei mixte de o funcţiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidenţială relizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere faţă de limitele parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornise dar nu mai puţin de 5.0 metri; - distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparţinând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; - clădirile se vor retrage faţă de limita posterioara la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurata la cornişe dar nu mai puţin de 5.0 metri; - se recomandă

ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activităţi productive de pe faţadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuinţe situate la mai putin de 10.0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseală încăperilor; - în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: - clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu media înălţimii fronturilor opuse; - distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime dar nu mai puţin de 6.0 metri numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încaperi fie de locuit, fie pentru alte activitaţi ce necesită lumina naturală;
ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: - înălţimea maximă a clădiriilor va fi P+5 (20 metri); - în cazul clădirilor de colţ situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălţime, dacă diferenţa este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă, dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreştere în trepte, primul tronson prelungind înălţimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanţa dintre aliniamente;

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:
- În situaţia modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentaţie de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obţinându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentaţiei de urbanism. Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto şi pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcţiunii zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 şi Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare.
PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaborează prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul şef şi aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:
- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare şi consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului revin investitorului privat-iniţiator al documentaţiei de urbanism, care identifică şi notifică proprietarii ale căror proprietăţi vor fi direct afectate de propunerile PUZ.
- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, nu pot fi iniţiate şi aprobate documentaţii de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcţii edificate fără autorizaţie de construire sau care nu respectă prevederile autorizaţiei de construire .

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL BD. INDEPENDENŢEI - STRADA VICTORIEI (ZONA LIVADĂ).

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI MARAMUREŞ, loc. BAIA MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ canalizare - VITAL

☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

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

☒ salubritate - DRUSAL

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare P.U.Z.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;Extras CF actualizat;

Plan de situaţie pe suport topografic, actualizat conform situaţiei reale din teren, cu evidentierea limitelor de proprietate şi a parcelelor cadastrale;

Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulatiei;

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

Aviz O.C.P.I. MM;

Acord /Aviz A.N.I.F.;

Aviz A.A.C.R. (Autoritatea Aeronautică Civilă Română) ;

Aviz C.N.A.D.N.R. -Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania -Aviz DRDP Cluj;

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

Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerinţa de calitate Af – rezistenţă şi stabilitatea terenului de fundare a construcţiilor şi masivelor de pământ

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

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

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

Achitat taxa de **0,00** lei, a fost achitată conform **OP** nr. ..... din ..... valoare .....

Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform **OP** nr. ..... din .....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de .....

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,	**SECRETAR GENERAL,**	**ARHITECT SEF,**
Dr.Ec. **Cătălin Chereches**	Jur. **Lia Augustina Muresan**	Drd.Urb.Arh. **Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Întocmit,
Gherasim Camelia

MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF
DIRECŢIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROCES VERBAL DEZBATERE PUBLICA PUZ LIVADA-20.08.2021

Încheiat azi 20.08.2021 in Sala Milenium pe strada Vasile Lucaciu in cadrul Primariei Municipiului Baia Mare.
La dezbatere publica au participat persoanele trecute in tabelul anexat.

Dna Proiectant Cameila Faur de la firma SC Aedilis Proiect SRL a prezentat documentatia de urbanism propusa-situatia existenta-etapa 1-Consultarea publicului

Dna Cozma-memoriu avizului de oportunitate diferit fata de memoriul prezentat azi
Dnu Cons.Hodorogea:Plansa afisata difera fata de plansa de la dezbatere-problema principala-locuinte colective-se doreste ca în zona sa ramana exclusiv locuințe individuale

Dna Cozma-Certificatul de urbanism pentru documentatie?!
-memoriu aviz de oportunitate diferit fata de cel actual?certificat de urbanism diferit?!
-studiu topografic? Parcele ocupate/libere
-strada Salciei-probleme-ce propuneri avem?!
-Puz superior unui PUG?
-de ce PUZ=ul propus are indicatorii urbanistici mariti fata de PUG propus in 2013 inca neaprobat?!
-să se țina cont de PUG propus in 2013 la documentatia de PUZ-maxim 6 apartamente la locuinte colective

Dnul Ciprian-locuințe colective mici? Ce reprezinta?
-de ce locuințe colective in zona de case?Nu se fac blocuri in zone de case.....
Raspuns Dna Camelia-norme de proiectare
-imagine urbansitica haotica-ex cartierul Sasar
-propuneri ale proiectului concrete??
-PUZ-inițiat din cauza presiuni pe infrastructura?!
-de ce se propune inca un etaj?

Dnul Gavra Consileir Local-cat % in realizarea unui PUZ se ține cont de cei afectați de PUZ?
-de ce sa reglementăm pe verticala?!
-eliminare locuințe colective
-fara blocuri- sa se țina cont de propunerea locatarilor din zona
-sa nu se faca regim de înălțime marit!

Dna Arhitect Sef-doc. de urbanism va fi pentru locuitorii zonei
-propunerile preliminare avizului de oportunitate

Dnu Cociș-plansa de la prezentare difera fata de cea de pe site
-locuințe colective mici transformate in locuinte colective (P+4+et retras)
-Legea 35—art.32-al.10-coef marit cu 20% maxim-retragere documentație
-reluare documentație

MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF
DIRECŢIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

-circulația rutiera-problema ridicată
-retelele din zona majoritatea private,nerealizate de primarie

Dna Bîrle Terica-zona Biserica P+6??
-dezvoltatorii imobiliari prioritari?!?!
-locuinte colective nu se amesteca cu cele individuale-cazuri concrete Salciei+Victoriei
-NU blocuri intre case!
-Dezvoltare da
-distanța de la acces pana la construcție-ex str.Lămâiței

Dna Delia-documentația de pe site difera fata de cea prezentata
-pt ce se doreste situatia proiectata???
-cum se vor face exproprierile?
-linia eletrica 110 cum va fi degrevata??!!

Dnu Adi Rusu-Cartiere Ghetouri-ale viitorului

Dnu Kovacsi-agoniseala de o viata-investitii private la utilitati
-abureala pentru mafia imobiliara
-Autorizatie bloc pe str.Lamaitei-amplasat pe limita de proprietate

Dna Buciuman-restrictii legale,etc+sondaj?!

Arhitect Şef

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană