



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT,

Primar

Dr. Ec. **CHEREȘES CATALIN**

Nr. 4087 / 03.02.2022

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, cod poștal 430001, strada Gheorghe Șincai nr.37, înregistrată cu nr. din și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 28.01.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 3 din 08.02.2022

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal "Victor- Babeș"**, generat de amplasamentul din nordul teritoriului administrativ U.A.T. Baia Mare, delimitat la nord de strada Magnoliei, la Vest de strada Nucului, la Sud de strada Victoriei iar la Est de strada Victor Babes din Municipiul Baia Mare, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul studiat este delimitat la nord de strada Magnoliei, la Vest de strada Nucului, la Sud de strada Victoriei iar la Est de strada Victor Babes din Municipiul Baia Mare.

- Suprafața totală a zonei studiate este de **cca. 40 ha**.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilan municipiului Baia Mare în următoarele UTR-uri:

CB 3a - spații pentru învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-medioteacă, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje.

CB 3b – extindere campus și spații pentru cercetare în profile legate de cele ale învățământului superior din campus;

A 2a - Subzona unităților predominant industriale;

L 1b - subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansarda;

L 3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

P.U.Z. nr. 783/2010 aprobat prin H.C.L. nr. 136/2010 – "Campus Universitar Cartierul Săsar - str. Victor Babeș"

CM1 - Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxim de P+10. (Zona CB4 prevăzută în P.U.G. a fost relocalată funcțional în zonă aferentă Campusului Universitar și zonă cu funcțiunea de locuire - locuințe de tip urban cu regim maxim de înălțime P+7E+M)

Categorii de folosință predominante: curți-construcții, etc.

b) Funcțiuni propuse:

TE – Zona pentru Construcții tehnico-edilitare

IS2 – Zona institutii publice de cult

IS1-Zona institutii publice de invatamant

L3 – Zona mixta specifica centrelor de cartier

L2 – Zona preponderant pentru locuinte colective medii

L1 – Zona preponderant locuinte individuale si colective mici

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici existenți

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

CB 3a - spatii pentru invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mediateca, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje.

CB 3b – extindere campus si spatii pentru cercetare in profile legate de cele ale invatamantului superior din campus;

Pt CB 3a si CB 3b:

- in zona de ses - **POT maxim = 80%**
- in zona de versanti constructibili (stabili si consolidati), la Nord de linia de demarcatie a condițiilor dificile de constructibilitate- **POT maxim = 20%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**
- in zona de ses - **CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren**
- in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
- in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**
- Regim de inaltime: conform P.U.Z. si cu respectarea avizului autoritatii aeronautice privind conditiile impuse de culoarul de zbor

A 2a - Subzona unitatilor predominant industriale;

POT- PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Conform PUZ, dar nu peste **50%**

CUT-Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **10mc/mp teren**

Regim maxim de inaltime: Se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de **20,0 metri**

L 1b - subzona locuintelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti cu condiții speciale de constructibilitate, avand inaltimea maxima P+ 1 sau P+mansarda;

POT maxim = 20%

CUT maxim pentru inaltime P = 0.2mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru inaltime P+M = 0.3 mp.ADC/mp.teren

-inaltime maxima admisibila la cornise - **4.0 metri** (P, P + M)

L 3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

POT maxim = 35%

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

-înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri)

P.U.Z. nr. 783/2010 aprobat prin H.C.L. nr. 136/2010 – "Campus Universitar Cartierul Săsar - str. Victor Babeș"

CM1 - Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxim de P+10. (Zona CB4 prevăzută în P.U.G. a fost relocalată funcțional în zonă aferentă Campusului Univeresitar și zonă cu funcțiunea de locuire - locuințe de tip urban cu regim maxim de înălțime P+7E+M)

- POT maxim = 20.67%

- CUT maxim = 1.1 mp Adc / mp teren

- Regim de înălțime maxim = D+P+7E+M

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR Propuse

L1 – Zona preponderant locuințe individuale și colective mici

- POT maxim = 35%

- CUT maxim = 1.5 mp Adc / mp teren

- Regim de înălțime maxim = D/S+P+2+M/Er

L2 – Zona preponderant pentru locuințe colective medii

- POT maxim = 40%

- CUT maxim = 2.2 mp Adc / mp teren

- Regim de înălțime maxim = D/S+P+4+M/Er

L3 – Zona mixta specifica centrelor de cartier

- POT maxim = 50%

- CUT maxim = 4,0 mp Adc / mp teren

- Regim de înălțime maxim = D/S+P+7

IS1-Zona institutii publice de invatamant

- POT maxim = 50%

- CUT maxim = 4,0 mp Adc / mp teren

- Regim de înălțime maxim = D/S+P+7

IS2 – Zona institutii publice de cult

- POT maxim = 40%

- CUT maxim = 2,2 mp Adc / mp teren

- Regim de înălțime maxim = D/S+P+2+M/Er

TE – Zona pentru Constructii tehnico-edilitare

- POT maxim = 50%

- CUT maxim = 4,0 mp Adc / mp teren

- Regim de înălțime maxim = D/S+P+2+M/Er

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii .
- În funcție de concluziile analizei critice a situației existente se vor trata următoarele categorii de probleme :
 - determinarea unor zone pentru parcaje publice colective, reglementarea accesurilor la acestea (se poate propune, în acest sens, modificarea totală sau parțială a fondului construit existent), precum și toate reglementările urbanistice referitoare la acestea;
 - stabilirea reglementărilor pentru parcaje în situația în care clădirile existente nu au accesuri auto în curți sau care nu dispun de suprafețe suficiente pe domeniul privat, ținând cont de prevederile părții a II-a, cap.3, art. 18 din RLU aferent PUG,
 - Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea fără afectarea fluenței traficului;

- 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 rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- Se va ține cont de PUZ-uri aprobate în zona și se va corela documentația de urbanism cu acestea

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz AACR-Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- Aviz / acord ANIF
- Se va obține avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale
- Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Gheorghe Pop de Băsești” al județului Maramureș. Vor fi luate în considerare studiile de risc pentru obiectivele economice cu risc tehnologic din raza teritorială a municipiului Baia Mare
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Aviz ELECTRICA SA
- Aviz Telekom
- Aviz Delgaz
- Aviz Vital
- Studiu de trafic
- Studiu Geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și 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.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
- "Ghidul privind elaborarea și regulamentele locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și 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.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România.

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține 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. 1536 din 23.12.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 0,00 lei conform Chitanței nr..... din.....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

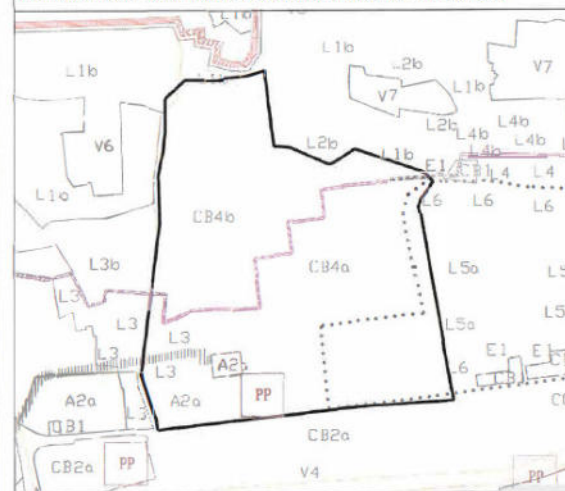
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce/Mirëla

PLAN URBANISTIC ZONAL - VICTOR BABEȘ



EXTRAS P.U.G. BAIJA MARE APROBATĂ PRIN HCL nr. 349/1999



P.U.Z. CAMPUS UNIVERSITAR, GRUP ȘCOLAR ȘI LOCUINȚE
COLECTIVE, APROBAT PRIN HCL 136/2010

- Limită zonă regională prin PUZ (S= 39 ha)
- Limită PUZ aprobat HCL 136/2010
- Limită cadastrale
- Limită U.T.R. -uri propuse
- Linie electrică de înaltă tensiune
- Construcții existente
- Zonă preponderent locuințe individuale și colective
- Zonă locuințe colective medii
- Zonă industrială
- IS1 Instituții publice - de învățământ
- IS2 Instituții publice - de cult
- TE Echipamente tehnico-edilitare
- Străzi existente

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA LA
ACTUL DE APROBARE
1.03.2012

Dreptul de publicare și de 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

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

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BAIJA MARE

DENUMIRE PROIECT:

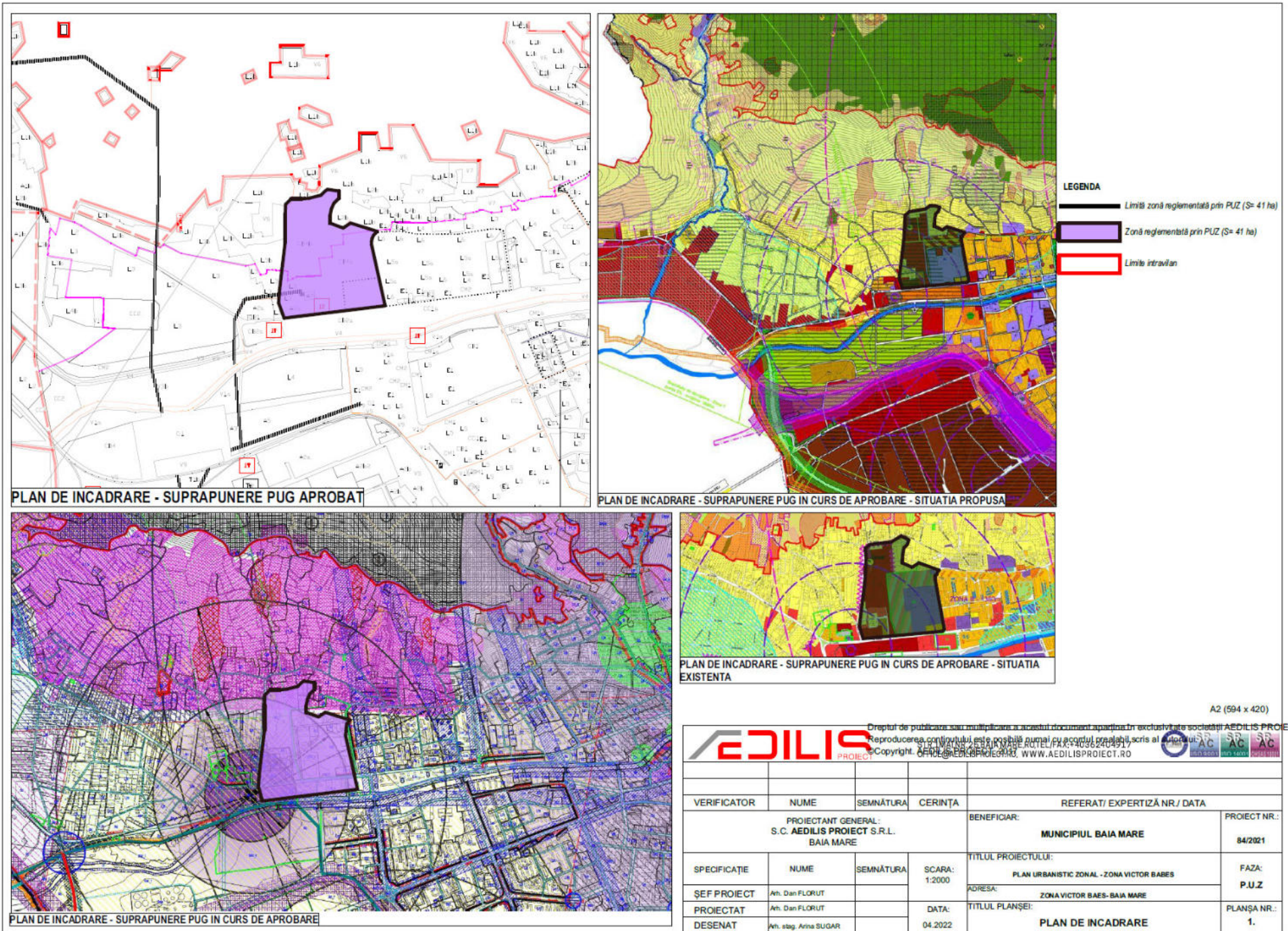
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA VICTOR BABEȘ

DENUMIRE PLANȘĂ:

SITUAȚIA EXISTENTĂ

SR. PROIECT	SR. 10 BAIJA MARE PLANȘĂ PLOȘTIN DAI	SCALA
PROIECTAT	SR. 10 BAIJA MARE PLANȘĂ PLOȘTIN DAI	1:3000
INTODUC	Ing. gheorghe PAUL CAMELIA	DATA: 2012

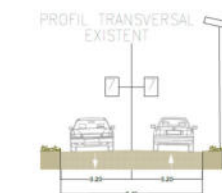
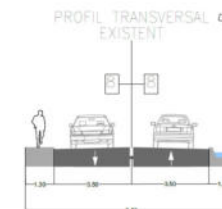
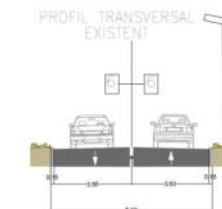
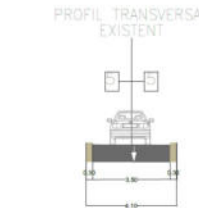
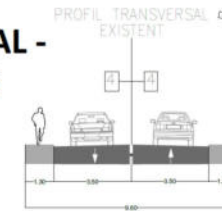
PROIECT NR.	AED - 2021
FAZA	P.U.Z.
PLANȘA	2.



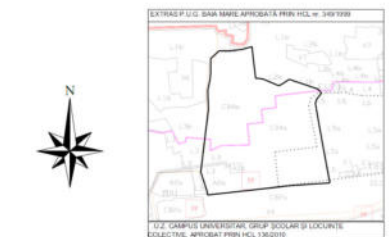
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA VICTOR BABES

BILANT TERITORIAL		
INTRAVILAN	ha	%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	6.89	16.80
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	4.78	11.65
ZONA INSTITUTII PUBLICE	12.53	30.56
ZONA MIXTA SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE	13.65	33.29
SPATII VERZI DIN CARE	8.10	19.75
SPATII VERZI DIN DOMENIU PUBLIC	7.60	18.53
SCUARURI LOCURI DE JOACA	0.00	0.00
ALINIAMENTE VERZI	0.50	1.21
STRAZI/ DRUMURI	3.31	8.07
ASFALTATE	0.71	1.73
NEASFALTATE	0.15	0.36
TOTAL	41.00	100.00

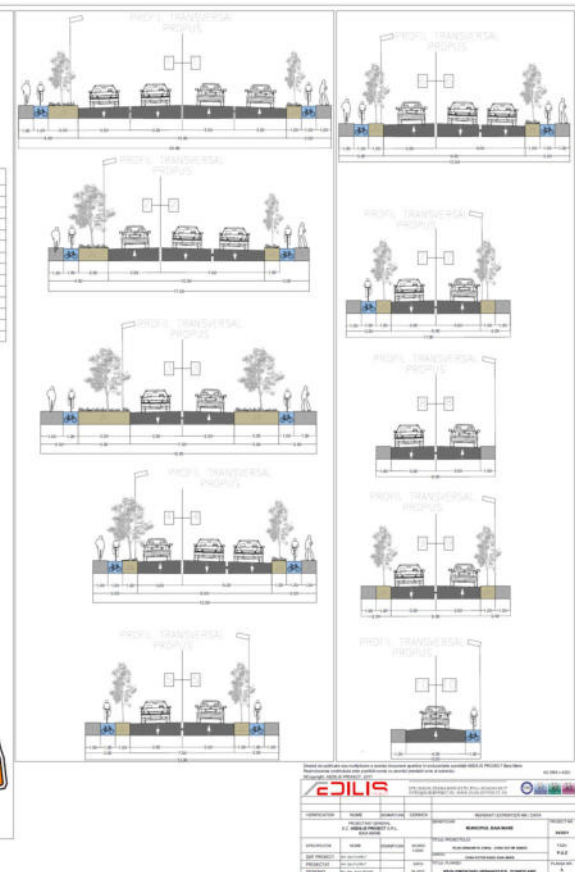
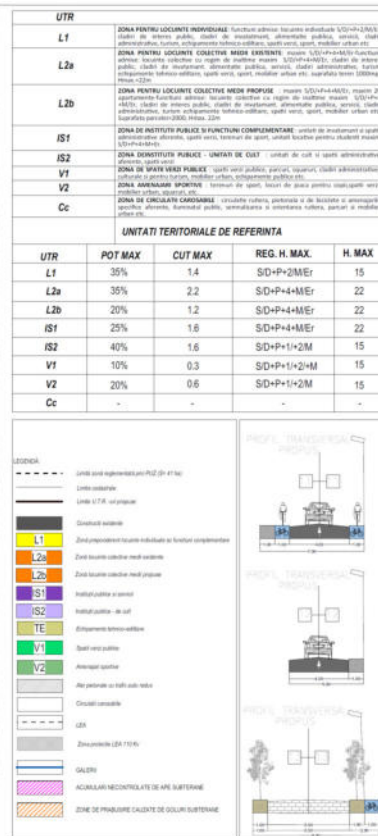
LEGENDA:	
	Limita zonă reglementată prin PUZ (Sra 41 ha)
	Limita PUZ aprobat HCL 136/2010
	Limita cadastrale
	Limita U.T.R. - ur propuse
	Linea electrică de înaltă tensiune
	Construcții existente
	Zonă predominant locuințe individuale și colective mici
	Zonă locuințe colective medii
	Zonă industrială
	Instalții publice - de învățământ
	Instalții publice - de cult
	Equipamente tehnico-edilitare
	Străzi existente cu înfrumusețare arhitecturală
	Străzi existente cu înfrumusețare de pământ/găuri
	LEA
	MNA
	GALERII
	ACUULIARI NECONTROLATE DE APE SUBTERANE
	ZONE DE PRABURSIRE CAUATE DE GĂURI SUBTERANE



DOMENIU	DISFONCTIONALITATI	PROPUNERI DE INTERVENTIE
FUNCTIONAL	Existența unor spații de parcare insuficiente pentru numărul de locuințe și activități comerciale.	Creșterea numărului de locuri de parcare în zonele rezidențiale și comerciale.
TEHNIC	Existența unor rețele de apă și canalizare vechi, care necesită înlocuire.	Înlocuirea rețelei de apă și canalizare cu sisteme moderne.
ECOLOGIC	Existența unor spații verzi insuficiente pentru îmbunătățirea mediului.	Creșterea numărului de spații verzi și plantări de arbori.
SOCIAL	Existența unor spații de recreere insuficiente pentru locuitorii zonei.	Creșterea numărului de spații de recreere și activități sportive.



Deputat de putere sau multitudine a acestor documente se potrivește în actualitatea scopului proiectului Baza Măre				ACT
Se încheie în conformitate cu planurile aprobate de autoritatea competentă.				
				
STR. SANATATEI DE BAZA MARE DECTE, STR. - ADRONICUȘI				
EDILIS GROUP SRL WWW.EDILIS-PROECT.RO				
PROIECTANT	NAME	IDENTIFICATION	CERTIFICATE	REPERAT EXPERIENȚĂ SAU / DATA
PROIECTANT GENERAL				GENEFOCO
G.C. ABILIS PROIECT S.R.L.				MUNICIPIUL BAZA MARE
SUA NOME				
PROIECTANT	NAME	IDENTIFICATION	CERTIFICATE	REPERAT EXPERIENȚĂ SAU / DATA
DEF PROJECT				ALAN GHEORGHE ȘTEFAN, COTEA VICTOR BAZA MARE
DESIGNAT				REPERAT EXPERIENȚĂ SAU / DATA
DESIGNAT				SITUAȚIA EXISTENTĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA VICTOR BABES

Municipiul Baia Mare, județul MARAMUREȘ

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare

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

CONTRACT NR.:

2022

LISTA DE SEMNĂTURI

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

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Proiectanți:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

arh. Arina SUGAR

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN

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 PRESCRIPTII 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.11
10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	pag. 13
11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	pag. 14
12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	pag. 16
13. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR.....	pag. 17
14.REGULI CU PRIVIRE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	pag. 18
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	pag. 20
UTR L1 :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE.....	pag. 21
UTR L2a: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII EXISTENTE.....	pag. 36
UTR L2b: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII PROPUSE.....	pag. 40
UTR IS1: ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE – UNITĂȚI DE INVATAMANT.....	pag. 44
UTR IS2: ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE – UNITĂȚI DE CULT.....	pag. 48
UTR V1: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE.....	pag. 51
UTR V2: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE.....	pag.55
UTR Cc: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE.....	pag. 58
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 întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și 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 administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

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 locuinței
- 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 și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și 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 și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva 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 înființarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." -S.A. prin reorganizarea Societății Naționale 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 tehnico-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 modernizarea rețelei de transport de interes national si european
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national -Sectiunea I -Rețele de transport
- Codul administrativ OUG nr.57/2019
- Hotărârea nr. 817/2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr.211 /15.11.2011 -privind regimul deșeurilor
- Legea nr. nr.426 din 18 iulie 2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului 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 în localități”
- HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare și garare din Municipiul Baia Mare.
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor 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 Victor Babes, aflată în intravilanul Municipiului Baia Mare si este delimitată de următoarele repere : la nord strada Grigore Ureche si Magnoliei, la sud Str. Victoriei de la intersectia cu strada Nucului până la intersectia cu strada Victor Babes, la est strada Victor Babes, la vest strada Nucului.

4. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizatie de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului 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, 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 L2a: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII EXISTENTE,** maxim S/D/+P+4+M/Er: funcțiuni admise: locuințe colective, 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 MEDII PROPUSE,** maxim S/D/+P+4+M/Er: funcțiuni admise: locuințe colective, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
- **UTR Is1: ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:** unitati de invatamant si spatii administrative aferente, spatii verzi, terenuri de sport, unitati locative pentru studenti maxim S/D+P+4+M/Er.
- **UTR Is2: ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE - UNITĂȚI DE CULT:** unități de cult și spații administrative aferente, spații verzi
- **UTR V1: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE:** spatii verzi publice, parcuri, squaruri, cladiri administrative, culturale si pentru turism, mobilier urban, echipamente publice etc.
- **UTR V2: ZONĂ DE AMENAJARI SPORTIVE:** locuri de joacă pentru copii, terenuri sport, spații verzi, squaruri, mobilier urban etc
- **UTR Cc: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE:** circulatie rutiera, pietonala si de biciclete si amenajarile specifice aferente, iluminatul public, semnalizarea si orientarea rutiera, parcare si mobilier urban etc.

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

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

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

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, conform Legii în vigoare.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și 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 Măgherauș).

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 și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi 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 și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi 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, ediția 1/2015, din 09.06.2015 suprafață de protecție - suprafață ce include un mijloc CNS sau meteorologic, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor nu este permisă, exceptând componente ale instalațiilor și construcțiilor aeroportuare și ale mijloacelor CNS și meteorologice (antene monitoare de câmp, lămpi de balizare, senzori meteo);

Toate planurile urbanistice de detaliu se vor supune avizării AACR.

7. DEFINIRE POT ȘI CUT

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

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- 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

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton)

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate.

Pe amplasamentul studiat se situează fosta platformă industrială Mina Săsar, iar pe un anumit areal se identifică acumulări necontrolate de ape subterane. Din anul 1999 a început procesul de închidere și ecologizare a unor perimetre miniere. La momentul de față, pe amplasament există clădiri industriale dezafectate, precum și terenuri abandonate.

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 protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică Maramureș.

- **Fată de infrastructura tehnică:**

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.
- **Zonele de protecție și zone desiguranță față de drumurile publice:**
 - Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m
 - Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumuri naționale).

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

Expunerea la riscuri naturale

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

Conform hărților de inundabilitate publicate de către Agenția Națională Apele Române, râul Săsar prezintă risc de inundabilitate, dar pe un areal care nu afectează zona reglementată prin PUZ.

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

Pe teritoriul analizat riscul geotehnic este moderat. În parea centrală a zonei studiate (incinta Remin), stratul de suprafață este un strat de umplură cu adâncimea de 2-2,8 m.

În zona galeriei Minei Săsar există o zonă cu acumulare necontrolată de ape subterane, respectiv o zonă cu pericol de prăbușire cauzată de goluri subterane.

Expunerea la riscuri tehnologice

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

Zona reglementată se află în apropiere de obiectivul SEVESO – Uzina Romalbyn, situată la cca. 100 m față de colțul sud-vestic al amplasamentului, prin urmare, pentru orice lucrări de construire se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică.

Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura:

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

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

Fosta platformă industrială Mina Săsar **este propusă pentru regenerare urbană prin lucrări de ecologizare a perimetrului și de reconversie funcțională, cu preponderență pentru zone verzi.**

Lucrări de utilitate publică:

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

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- 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 intersecțiilor cu drumurile principale
- Regenerare urbană a zonei industriale abandonate prin – ecologizare și amenajare parc public
- Amenajare locuri de joacă pentru copii
-

10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

Construcții comerciale: Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de cultură: spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

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

Construcții și amenajări sportive: Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive

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

Construcții de turism: Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

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

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

Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime „H” să o lumineze, unde $H \leq D$.

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

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

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile se vor amplasa la 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 situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și a prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor 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 rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuie prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Accese carosabile

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

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

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

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

Construcții 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 și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cultură: Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: alei carosabile în interiorul amplasamentului și 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.

Construcții de sănătate: Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și 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 și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: circulația carosabilă separată de cea pietonală; alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

Construcții de turism: pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

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

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

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

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

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

Parcelarea

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

Înălțimea construcțiilor

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

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

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

Aspectul exterior al construcțiilor:

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

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

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 construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare și garare din Municipiul Baia Mare:

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

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 cerințe de parcare/garare:

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 60mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață 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 spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.
- 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 suprafață 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 suprafață 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 suprafață 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 suprafață 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 unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții financiar-bancare: minimum 15% din suprafața terenului

Construcții comerciale: 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Construcții culturale: 10 - 20% din suprafața totală a terenului

Construcții de sănătate: aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție, parc organizat cu o suprafață de 10-15 m² /pacient

Construcții sportive: minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Construcții și amenajări de agrement: cel puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Construcții de turism: cel puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Construcții de locuințe: cel puțin de 2 m² /locuitor

Împrejmuiri:

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, 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 funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă :

- **UTR L1:** ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE
- **UTR L2a:** ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII EXISTENTE
- **UTR L2b:** ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII PROPUSE
- **UTR Is1:** ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- **UTR Is2:** ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE - UNITĂȚI DE CULT
- **UTR V1:** ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE
- **UTR V2:** ZONĂ DE AMENAJARI SPORTIVE
- **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 circulațiile propuse, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe colective cu maxim 4 apartamente
- Învățământ preșcolar, cu condiția respectării normelor și normativelor în vigoare în funcție de programul arhitectural.
- Sport – doar privat, fără accesul publicului.
- Alimentație publică – clădiri cu suprafața construită de maxim 250 mp.
- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirilor
 - să implice maxim 5 autoturisme, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Serviciile existente în zonă de amplasare mai mare se vor menține la capacitatea autorizată.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare, reglementate în cadrul prezentului regulament. Clădirile sau părțile de

clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute 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
- construcții provizorii de orice fel
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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)

Se admit doar clădiri dispuse cuplat sau 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
- 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 operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

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**.

- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție 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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, conform prevederilor din preambul;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m** lățime

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;

- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată 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 obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi 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 obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi 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 construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

-Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară, 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 : țiglă ceramică de culoare cărămiziu maro sau gri, tablă lisă fâlfuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri sau cărămiziu.

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

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, 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 și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea 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 circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp ;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

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

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

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

- Înălțimea maximă 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 ȘI 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 L2a – ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII EXISTENTE, maxim S/D+P+4+M/Er

Subzona este reprezentată de imobile aferente locuințelor colective existente din zona Ansamblului rezidențial Parc Babeș și de la strada Victoriei.

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))
- Sport în spații descoperite
- 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

- Conform Ordinul MS nr. 119/2014 - norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației ▪ text consolidat 21.08.201, la parterul clădirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete veterinare pentru animale de companie.

Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se amplasează în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv;
2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate

(2) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

(3) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare

- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate, la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor. Acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile 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 20 m

-Pentru locuințe colective, suprafața terenului să fie de minim 1000mp, iar numărul maxim de apartamente va rezulta din obligativitatea de a asigura o suprafață de teren de cel puțin 100 mp/apartament, din care minim 50 mp va fi de spațiu verde.

- 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
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, regulile de însoțire și normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

În zonele de învecinare directă cu zona de locuințe individuale, retragerile construcțiilor din L2 față de limita zonei de locuințe individuale L1 reglementate, vor fi egale cu distanța de jumătate din înălțimea clădirii care se dorește a fi construită pe zona reglementată cu L2 ($H/2$.)

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m, respectând regulile de însoțire și normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m** lățime, respectiv de **4,20 m** înălțime;

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesul pietonal vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje

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 cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 60mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață 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 spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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 unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+4E+M/Er.**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **18.00 metri**

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **22.00 metri**

Pe parcelele reglementate prin prezentul regulament local de urbanism se regasesc constructii cu un regim de inaltime mai mare decât cel maxim admis, însă noile constructii se vor încadra în regimul de inaltime de maxim S/D+P+4E+M/Er.

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi 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 obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi 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 construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

-Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară, 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 de tip șarpantă cu învelitoare culoare cărămidă, tablă finisată fără strălucire culoare gri.

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

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, 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 și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea

culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- 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 circulație carosabilă sau pietonală.

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 = **2.2**

UTR L2b– ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII PROPUSE, maxim S/D+P+4+M/Er

Subzona este reprezentată de imobile aferente locuințelor colective nou propuse, pe parcele fără construcții și în zona propusă pentru reconversie funcțională.

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))
- Sport în spații descoperite
- 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

- Conform Ordinul MS nr. 119/2014 - norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației ▪ text consolidat 21.08.201, la parterul clădirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete veterinare pentru animale de companie.

Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se amplasează în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv;
2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate

(2) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

(3) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare

- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate, la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor. Acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile 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 20 m

-Pentru locuințe colective, suprafața terenului să fie de minim 2000mp, iar numărul maxim de apartamente va rezulta din obligativitatea de a asigura o suprafață de teren de cel puțin 100 mp/apartament, din care minim 50 mp va fi de spațiu verde.

- 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
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, regulile de însoțire și normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

În zonele de învecinare directă cu zona de locuințe individuale, retragerile construcțiilor din L2 față de limita zonei de locuințe individuale L1 reglementate, vor fi egale cu distanța de jumătate din înălțimea clădirii care se dorește a fi construită pe zona reglementată cu L2 ($H/2$.)

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m, respectând regulile de însoțire și normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m** lățime, respectiv de **4,20 m** înălțime;

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje

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 cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 60mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață 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 spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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 parcaajelor, 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 unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+4E+M/Er.**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **18.00** metri

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **22.00** metri

Pe parcelele reglementate prin prezentul regulament local de urbanism se regasesc constructii cu un regim de inaltime mai mare decât cel maxim admis, însă noile constructii se vor încadra în regimul de inaltime de maxim S/D+P+4E+M/Er.

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi 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 obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi 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 construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

-Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară, pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde)

- Acoperiş: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau tip șarpantă în două sau patru ape, iar învelitorile vor fi de tip șarpantă cu învelitoare culoare cărămidă, tablă finisată fără strălucire culoare gri.

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

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, 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 și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea

culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- 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 circulație carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

POT maxim admis = **20%**

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

CUT maxim admis = **1.2**

IS1- ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Reprezintă zona aferentă Centrului Universitar Nord din Baia Mare și Colegiul Tehnic Aurel Vlaicu.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- clădiri de învățământ, clădiri administrative și conexe precum: cămine pentru cazare pentru studenți, cantină, terenuri și clădiri pentru sport, spații verzi, parcuri etc.
- funcțiuni sociale
- construcții și amenajări pentru cultură
- circulații, parcuri, spații verzi

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alimentație publică privată cu suprafața construită de maxim 250 mp.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

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)

- Conform parcelarului existent. În caz de parcelare, suprafața minimă a unei parcele va fi de 1000 mp, front la stradă minim 20m.

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 înălțimea clădirii. În toate situațiile se vor respecta normele de siguranță la incendiu.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 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 asigură gabaritele minime pentru accesul mijloacelor de stingere incendiu.

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii)

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 $S/D+P+4+M+Er$.

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18.00m

- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 22.00 m

Clădirile existente cu regim de înălțime mai mare decât cel maxim admis, se păstrează ca accente.

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi 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 obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi 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 mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și 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 fațade 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 fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzic elemente de sticlă oglindată, polycarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.

- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, 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 și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

- POT maxim = 25%

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

- CUT maxim = 1,6

IS2 – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE – UNITĂȚI DE CULT

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici și construcții administrative afarente
- funcțiuni administrative, sociale
- construcții de cultură
- circulații, parări, 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 și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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)

- 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 înălțimea 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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin 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 asigură 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 și de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi 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 obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi 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:

- **Volumetrie:** conform cultului
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii.
- **Acoperiș:** tip șarpantă. Învelitori din materiale fără strălucire..

- **Paramentul :** Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, piatră. Se interzic elemente de sticlă oglindată, polycarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.

- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, 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 și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc),

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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

UTR V1 – ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi cu acces nelimitat și cu rol de agrement, rezultate în urma reconversiei funcționale a terenurilor industriale abandonate, ecologizarea lor și amenajarea lor ca parc public.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi publice cu acces nelimitat de tip de tip parc, squaruri
- locuri de joacă pentru copii
- terenuri de sport
- muzee
- cladiri administrative
- cladiri culturale
- constructii pentru turism
- spații verzi înierbate și plantate
- circulații pietonale
- mobilier urban
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– se admit dotări publice, clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiilor verzi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2 și în condițiile legii în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

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)

- 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

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 5 metri.

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

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei, cu respectarea normelor de Securitate la incendiu.

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

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 5 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 intervenție sunt de **3,80 m** lățime

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;

- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform prevederilor din preambul, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

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 și cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi 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 obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi 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 mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și 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 fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj- cărămidă aparentă, piatră, lemnul, amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzic elemente de sticlă oglindată, polycarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.

- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, 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 și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției.

- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere 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 fațadele 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

- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).

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

- 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

Față de alte funcțiuni vecine (diferite), împrejuririle permise pot fi :

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

- Transparente, decorative sau gard viu

Înălțimea maximă la stradă va fi de **2,20** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

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

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

POT maxim = 10%

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

CUT maxim = 0,3

UTR V2 – ZONĂ AMENAJARI SPORTIVE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi și de sport cu acces limitat .

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise amenajări și clădiri pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe aferente

- funcțiuni complementare cu amenajările sportive
- spații verzi înierbate și plantate
- circulații pietonale
- mobilier urban
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alimentație publică privată cu suprafața construită maximă de 250 mp.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

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)

- conform parcelarului existent

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

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

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

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

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 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

Accesul se realizează din circulațiile existente și propuse. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform normelor prezentate în preambul, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și amenajărilor.

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 și cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi 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 obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi 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:

- **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 și 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 fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, piatră, sticlă securizată. Se interzic elemente de sticlă oglindată, polycarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, 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 și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției.
- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere 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 fațadele 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

- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- se vor asigura cistele stradale pentru apa potabilă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Procentul de spațiu verde va fi de minim 30% din suprafața alocată zonei verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul.

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

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

Amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de: - 50% pentru construcții și amenajări sportive (din care maxim 20% pentru clădiri);

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

CUT maxim = 0,6

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 parcuri publice.

Utilizări admise : Circulație rutieră, pietonală și de biciclete și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc., parcuri, 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 spații 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 și velo vor fi din categoria agregatelor compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Sistemul de circulație va fi adaptat persoanelor cu mobilitate redusă.