MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT

Primar
Dr. Ec. CHERECHEŞ CĂTĂLIN

Nr. 5291/ 19.02.2020

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE,** cu sediul în judeţul Maramureş, municipiul Baia Mare, cod poştal 430001, strada Gheorghe Şincai nr.37, înregistrată cu nr. 5291 din 10.02.2020 şi a procesului verbal încheiat în şedinţa CT.A.T.U. din data de 17.02.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 12 din 19.02.2020

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Zona Vasile Lucaciu",** generat de amplasamentul situat în Baia Mare, cuprins între strada Vasile Lucaciu-strada Bujorului - strada Zorilor - strada 13 Septembrie - strada Vasile Lucaciu - strada Electrolizei - strada Nisiparilor - strada Oltului, cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Teritoriul studiat cuprinde: strada Vasile Lucaciu traversand zona in partea ei mediana, la nord este delimitată de strada Zorilor care se conexeaza cu strada Vasile Lucaciu prin strada 13 Septembrie la est și strada Bujorului la vest, la sud zona fiind delimitata de strada Nisiparilor, care se leaga de strada vasile Lucaciu prin strada Oltului la vest și strada Electrolizei la est.

- Suprafața totală a zonei studiate este de 10,37 ha, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
a)Categoriile funcţionale existente:
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:
Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:
UTR – L3 – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime de max P+2 niveluri;
UTR - CM2a – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3, cu condiţii speciale de configurare pe malul Săsarului;

b) Funcțiuni propuse:
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

- **UTR - L3** – subzona locuințelor individuale și colective mici,cu regim de înălțime de max P+2 niveluri ;
  - POT maxim = 35%
  - CUT maxim = 0,9

- RH maxim = P+2, H maxim 10m,

- **UTR - CM2a** – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3, cu condiţii speciale de configurare pe malul Săsarului;
  - POT maxim = 60%
  - CUT maxim = 1,8
  - RH maxim - înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente; în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;în zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente;

b) Indicatori urbanistici propuşi:

- **UTR – CM2b** - subzona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe
  - POT maxim = 60%
  - CUT maxim = 2,00
  - RH maxim = P+3, H maxim 14m
- **UTR- L2**-subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat,având înălțimea maximă P+2
  - POT maxim = 35%
  - CUT maxim = 0,9
  - RH maxim = P+2, H maxim 10m
- Parcelele ce includ garaje/ parcări supraterane în care acestea ocupa cel puțin 10% din suprafața construită desfășurată
  - POT maxim = 50%
  - CUT maxim = 1,4

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii .
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiilor în condiţiile art. 33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism", respectiv P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi".
- Se recomandă rezolvarea circulaţiei astfel încât să permită accesul/ieşirea fără afectarea fluenţei 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 reţelelor publice existente;
- Reglementarea spaţiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecţia mediului.

5. Capacităţile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş
- Aviz OCPI
- Aviz S.T.S
- Aviz Ministerul de Interne
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației

- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuţie SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu Geotehnic

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

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

- Iniţiatorul P.U.Z. îşi va asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- Soluţia urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare şi aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparţine Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.1114 din 25.07.2019 emis de primarul municipiului Baia Mare.

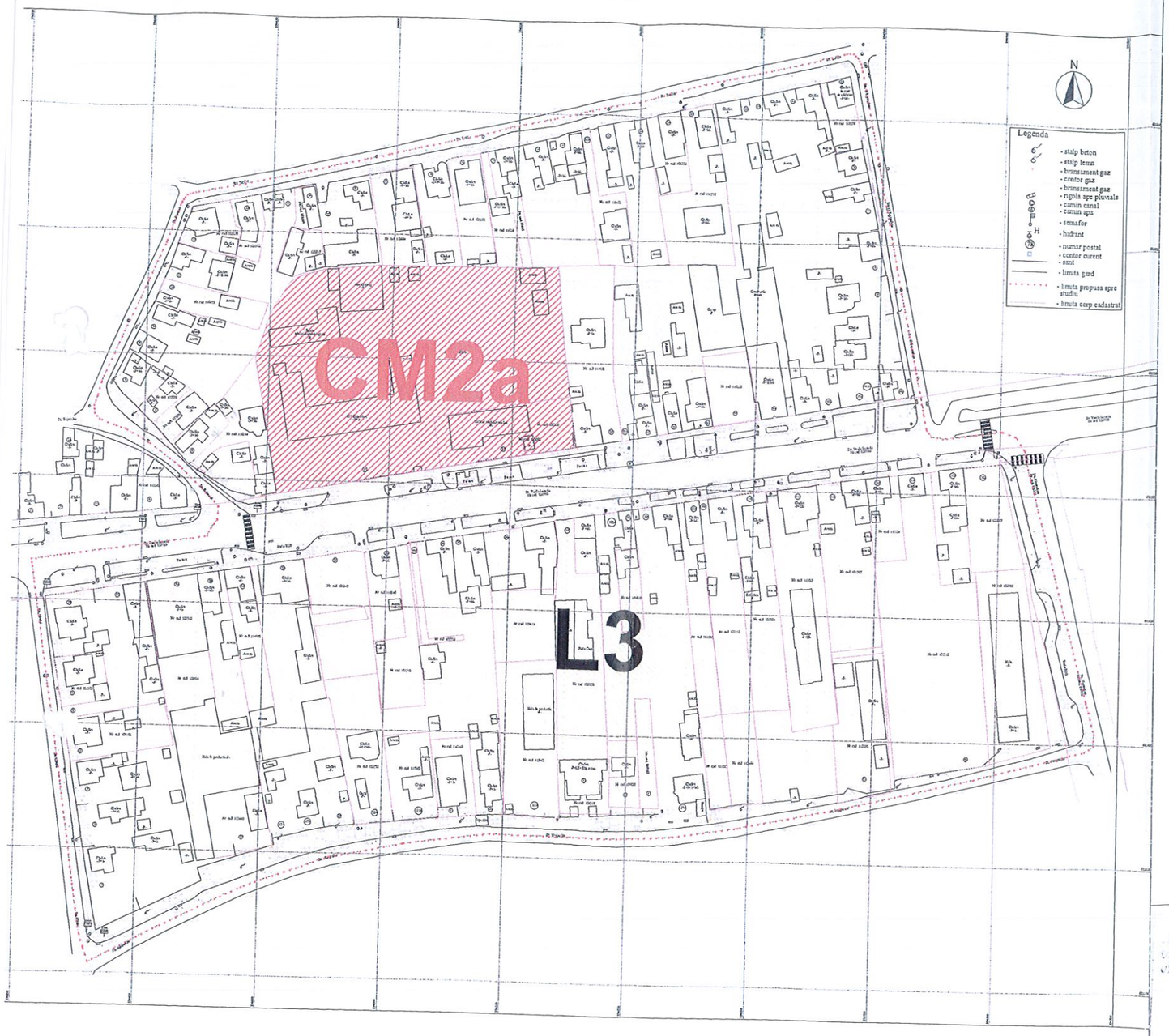
Achitat taxa de 0,00 lei conform Chitanţei nr..... din.....
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Şef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ioncé Mirela



P.U.Z. — PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA VASILE LUCACIU

Adresa: zona cuprinsa intre str. Vasile Lucaciu, str. Bujorului, str. Zorilor, str. 13 Septembrie, str. Electrolizei, str. Nisiparilor, str. Oltului, Baia Mare, jud. Maramures

1. A nu se schimba scara desenelor. Dimensiunile prevaleaza
2. Dimensiunile generale sint in centimetri. Dimensiunile pentru detalii sint in milimetri daca nu e specificat altfel in pagina
3. Arhitectul va fi notificat de orice neconcordanta in proiect.

STAMPILE

RCR Ildiko M. MITREU arhitect DEFG

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA

9OPTIUNE

Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2

J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

LEGENDA:

- utr L3
- utr CM2a

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la ~~H.C.L.~~ AVIZ OPORTUNITATE
Arhitect şef
Nr. 12 / 19.02.2020

INDEX	NUME	SEMNATURA	DATA	MODIFICARE
				Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	DATA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA

9OPTIUNE — J 24/108/98 — SC 9 OPTIUNE SRL — ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL BAIA MARE**, Adresa: str. Gheorghe Sincai nr. 37, Baia Mare, jud. Maramures

PROIECT NR: 04 / 2019

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 2000
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		DATA FEBRUARIE 2020
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO		
	arh. MITRU PETRE		
DESENAT	des. POCOL ADRIAN		

TITLU PROIECT: **ZONA VASILE LUCACIU**
Adresa: zona cuprinsa intre str. Vasile Lucaciu, str. Bujorului, str. Zorilor, str. 13 Septembrie, str. Electrolizei, str. Nisiparilor, str. Oltului, Baia Mare, jud. Maramures

FAZA: P.U.Z.

PLANSA NR : U-02

TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN PUG APROBAT

INDEX: --

FORMAT : A3 297x450

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 28629 din 22.07.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1114 **din** 25.07.2019

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL;

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL BAIA MARE, cu sediul în județul MARAMUREȘ **municipiul** BAIA MARE cod poștal ..... STRADA GHEORGHE ȘINCAI nr. **37** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. ..... telefon/fax ..... e-mail ....., înregistrat la nr. **28629** din **22.07.2019**.

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: judetul MARAMUREȘ **municipiul** BAIA MARE cod poștal ..... nr. ..... bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....

Zona cuprinsă între strada Vasile Lucaciu - strada Bujorului - strada Zorilor - strada 13 Septembrie - strada Vasile Lucaciu - strada Electrolizei - strada Nisiparilor - strada Oltului Fisa cadastru Baia Mare numar - **numar topo** - sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.**12,2,217/1996-1999**, faza PUG , aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Zona studiată se află în intravilan, proprietate privată, respectiv proprietatea Statului Român, respectiv domeniu public al Muncipiului Baia Mare;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: zonă de locuire, servicii, comerț, altele;
Destinația propusă: se va stabili prin noul regulament de urbanism;
În zona studiată se regăsesc următoarele unități teritoriale de referință:
U.T.R. L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime de max. P+2 niveluri;
U.T.R. CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

3. REGIMUL TEHNIC:

-

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENT:
Elaborarea planului urbanistic zonal se va face în conformitate cu:
- prevederile ordinului M.L.P.A.T. nr.176/N/2000;
- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.

Prin Planul Urbanisitic Zonal se vor defini noile unități teritoriale de referință astfel încât să corespundă noilor cerințe de dezvoltare urbanistică a zonei studiate;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - "ZONA VASILE LUCACIU"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAIA MARE, str. IZA, nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoara după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă ☒ gaze naturale

☒ canalizare ☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulatiei;

Aviz de oportunitate;

Hotărâre de Consiliu Local privind aprobare Plan Urbanistic Zonal;

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz O.C.P.I. Maramureş;

Aviz S.T.S.;

Aviz Ministerul de Interne;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu geotehnic;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.:

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,	SECRETAR,	ARHITECT SEF,
Dr.Ec. **Cătălin Chereches**	Jur. **Lia Augustina Muresan**	Drd.Urb.Arh. **Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Achitat taxa de **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței** nr. - din ..... valoare .....
Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței** nr. ..... din .....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

Întocmit,
Arh. Edmund Futo

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

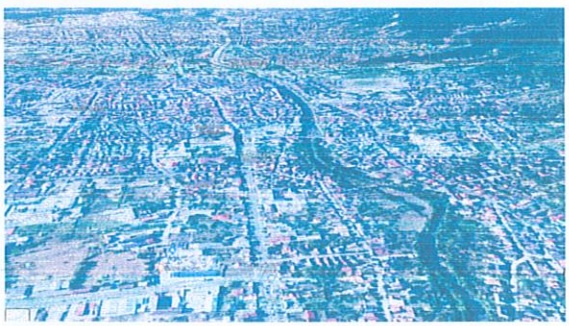
PRIMAR,	SECRETAR,	ARHITECT SEF,
Dr.Ec. **Cătălin Chereches**	Jur. **Lia Augustina Muresan**	Drd.Urb.Arh. **Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Data prelungirii valabilității .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă .

Întocmit,
.....

PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA VASILE LUCACIU"



J 24/108/98
SC 9 OPTIUNE SRL
office@9.optiune.ro
ADRESA: STR CETATII NR 2 / 1-2
Tel./fax: +40 362 411263

ISO 9001 Nr. 2690 C - 4.4.2009
ISO 14001 Nr. 961 M - 4.4.2009
OHSAS 18001 Nr. 696 SS - 4.4.2009
Seria ONMI nr. 390 21.09.2009

FOAIE DE TITLU

Denumirea proiectului	*PLAN URBANISTIC ZONAL"ZONA VASILE LUCACIU"*
Proprietar/Beneficiar investiție :	*MUNICIPIUL BAIA MARE,str.Gheorghe Șincai, nr.37*
Proiectant general:	*SC 9 OPTIUNE SRL , BAIA MARE str. Cetatii nr.2 /1,2*
Numărul proiectului	*04 / 2020*
Faza de proiectare:	*PUZ*
Data elaborării proiectului:	*IAN-MAI 2020*

LISTA ELABORATORILOR DOCUMENTAŢIEI

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
Ildiko M. MITRU
arhitect
DEFG 6 5
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

Proiectant general : S.C.9OPTIUNE S.R.L.
Baia Mare, str.Cetăţii nr.2, ap.1-2
J24/108/98, C.U.I. RO 10267308

SRL 9 OPTIUNE J24/108/98 RO10267308 BAIA MARE

Şef proiect : arh.MITRU ILDIKO

Proiectanţi de specialitate :

Urbanism : S.C.9 OPTIUNE S.R.L.
Baia Mare, str. Cetăţii nr.2, ap.1-2
J24/108/98, C.U.I. RO 10267308
arh. MITRU PETRE MIHAI
ing. MOLDOVAN ILDIKO
des. POCOL ADRIAN

SRL 9 OPTIUNE J24/108/98 RO10267308 BAIA MARE

TOPO : SC. GEOCORD SRL Baia Mare
topograf ing. Bizo M. Tudor

GEO : Intreprinderea individuala Mostis Dorina Maria
ing. Mostis Dorina Maria

Data elaborării proiectului: IANUARIE-MAI 2020

BORDEROU PIESE SCRISE /DESENATE

A.VOLUMUL I

1	MEMORIU DE PREZENTARE	3
1.1	INTRODUCERE	3
1.2	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.3	OBIECTUL LUCRĂRII	3
1.4	SURSE DOCUMENTARE	4
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2	INCADRAREA IN LOCALITATE	8
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.4	CIRCULAȚIA	11
2.5	OCUPAREA TERENURILOR	15
2.6	ECHIPARE EDILITARĂ	23
2.7	PROBLEME DE MEDIU	24
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	26
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	26
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	26
3.2	PREVEDERI ALE PUG	27
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	28
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	29
3.5	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	30
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	34
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	35
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	36
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	36

B. VOLUMUL II

1	Partea I.DISPOZIŢII GENERALE	1
2	Definiţie şi scop	1
3	Baza legala a elaborarii	1
4	Domeniu si metodologie de aplicare	1
5	Date de recunoaștere a documentației	2
6	Partea II.Articolele din cadrul regulamentului Partea III.Zonele si subzonele din cadrul PUZ	2
7	Partea IV.Prevederi la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă, zonelor și subzonelor funcţionale din cadrul PUZ	3
8	CM2b-subzona mixta continand institutii,.. locuinte, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu	3
9	L2 - subzona locuinţe individuale cu maxim p+2 niveluri cu densitate normala şi echipamentele aferente	8
10	Tr - zona transporturilor rutiere	13

C. ANEXE

1 *Anexa 1. Clasificarea utilizărilor admise după categorii de functiuni*
2 *Anexa 2. Reglementari legale care au stat la baza elaborarii planului urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism*
3 *Anexa 3. Definiţii ale unor termeni utilizaţi în prezenta documentatie de urbanism*
4 *Anexa 4 Desfasurate fronturi*
5 *Anexa 5 Ghid UTR CM2b*
6 *ANEXA 6 Ghid UTR L2*
7 *ANEXA 7Ghid UTR Tr*

D. BORDEROU PARTEA DESENATA

U00	*PLAN DE INCADRARE*	*SCARA 1:500*
U01	*SITUATIA EXISTENTA*	*SCARA 1:500*
U02	*REGLEMENTARI URBANISTICE*	*SCARA 1:500*
U03	*REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA*	*SCARA 1:500*
U04	*PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR*	*SCARA 1:500*

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	*PLAN URBANISTIC ZONAL"ZONA VASILE LUCACIU"*
BENEFICIAR:	*MUNICIPIUL BAIA MARE,str.Gheorghe Şincai, nr.37*
PROIECTANTUL GENERAL:	*SC 9 OPTIUNE SRL , BAIA MARE str. Cetatii nr.2 /1,2*
DATA ELABORĂRII:	*IANUARIE - MAI 2020*

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM

Obiectul prezentei documentatii este zona cuprinsa intre strazileVasile Lucaciu, Mioritei , Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei, Nisiparilor si Oltului.Prevederile planului urbanistic general, elaborat in urma cu 30 de ani , inevitabil nu acopera dezideratele actuale , ca urmare elaborarea unei documentatii de urbanism se impune cu celeritate.Scopul este evident, de a asigura cadrul legal de evolutie urbanistica integrata in contextul general al localitatii cu prescriptii (permisivitati si restrictii)care respecta strategiile de dezvoltare ale localitatii.Se va elabora reglementarea funcţională a zonei având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure dezvoltarea durabilă a zonei , reabilitarea mediului de viaţă şi a ambianţei zonei.Se vor reanaliza indicatorii urbanistici în funcţie de caracteristicile specifice ale zonei studiate, tipologia loturilor şi a fronturilor stradale.Se va reanaliza regimul de înălţime permis în funcţie de fondul construit existent si propus pentru fiecare zonă în parte.Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal constituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii.Se vor asigura locurile necesare parcajelor, functie de destinatia si de capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din HG.nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, respectiv P 132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati ".Se recomanda rezolvarea circulatiei astfel incat sa permita accesul si iesirea fara afectarea fluentei circulatiei.Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientilor de colectare selectiva a deseurilor menajere, in conditiile art.4 , litera ,"a' din Normele de igiena si sanatatea publica privind mediul de viata al populatiei, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.Se va asigura echiparea edilitara necesara pentru extinderea/modernizarea retelelor publice existente. Reglementarea spatiilor verzi va respecta prevederile legale in vigoare privind protectia mediului.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A.LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Prezenta documentatie de urbanism abordeaza o secventa din artera principala de pentratie in municipiu, din directia estica. Este o initiativa a administratiei locale pentru a crea cadrul legal de dezvoltare intr-o zona de interes ,supusa restructurarii si raspunde presiunii exercitate de dezvoltatorii care considera ca zona prezinta oportunitati imobiliare . Nu este dedicata unei investitii , ea raspunde cererii de locuinte si spatii comerciale pe de o parte si detinatorilor de terenuri si imobile care vor sa-si valorifice proprietatile , pe de cealalta parte.Zona prezinta un interes deosebit si datorita pozitiei fiind in imediata proximitate a platformei industriale de curand refunctionalizata si relansata economic.Cererea de locuinte in vecinatate ei cu echipamente aferente a devenit o necesitate, care evident este inclusa in nevoia de sporire a spatiului locativ, cu un grad de confort adaptat deceniului trei, a intregii localitati.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

1. *P.U.G. Municipiul Baia Mare, contr. Nr.12/1996, S.C. ARHITEXT INTELSOFT S.R.L. Bucureşti, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015*

2. *P.A.T.Z. Sistemul Urban Baia Mare, elaborat de INCD URBAN PROIECT Bucuresti proiect nr. 1618 / 2006;*
3. *Plan de Mobilitate Urbană Durabilă Municipiul Baia Mare , S.C. METROUL S.A. APRILIE 2017, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 291/2017*
4. *P.U.G. Municipiul Baia Mare 2013 in curs de avizare , elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L.*
5. *Strategia Integrata de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare aprobata prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 516/2015*

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

1. *Suport topographic , proiect nr. 2700/2019 sc. GEOCORD srl Baia Mare, topograf ing. Bizo M. Tudor*
2. *Studiul de oportunitate PUZ zona Vasile Lucaciu , sc 9 OPTIUNE,februarie 2020*
3. *Studiul cu evolutia zonei Vasile Lucaciu , sc 9 OPTIUNE,februarie 2020*
4. *Studiul parcelarului zona Vasile Lucaciu , sc 9 OPTIUNE,februarie 2020*
5. *Studiul geotehnic , elaborator Intreprinderea individuala Mostis Dorina Maria martie 2020*

DATE STATISTICE

Zona studiata este cuprinsa intre strazileVasile Lucaciu, Mioritei , Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei, Nisiparilor si Oltului. Suprafata zonei studiate este de 103.700 mp. Prezentam in continuare cateva date asupra zonei studiate.

Lungimea tronsonului cuprisa in studiu :

strada Vasile Lucaciu	*410,70m*
strada Mioritei	*169,50m*
strada Zorilor	*281,70m*
strada 13 Septembrie	*152,40m*
strada Electrolizei	*133,50m*
strada Nisiparilor	*420,50m*
strada Oltului	*159,60m*

Numar de proprietati cuprinsa in studiu :

strada Vasile Lucaciu	*front nordic de la nr. 87 la 105 , (11 numere)*
	front sudic de la nr. 78 la 122 ,(25 numere)
strada Mioritei	*front estic de la nr. 2 la 18 , (9 numere)*
strada Zorilor	*front sudic de la nr. 2 la 24 , (15 numere)*
strada 13 Septembrie	*front vestic de la nr. 2 la 10, (5 numere)*
strada Electrolizei	*front estic nr.2 , (1 numar)*
strada Nisiparilor	*front nordic de la nr. 27 la 45 , (15 numere)*
strada Oltului	*front estic de la nr. 1 la 11, (6 numere)*

Strada Bujorului se prelungeste pana in strada Vasile Lucaciu.Dat fiind faptul ca imobilele situate in zona studiata sunt inregistrate pe strada Mioritei, in prezenta documentatie de urbanism aceasta portiune de strada am denumit-o Mioritei.

PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

1. *Reparatii capitale strada Vasile Lucaciu etapa III (tronson str. Industriei-pasaj CF) municipiul Baia Mare 2006*
2. *Planul Urbanistic de Detaliu pentru "Construire clădire locuințe colective; demolare parțială, extindere și etajare clădire existentă cu destinație de locuințe colective" Baia Mare, strada Vasile Lucaciu nr. 112 , 2017.*
3. *Proiectul Consiliului judetean Maramures pentru "Centru pentru coordonarea interventii de urgenta " sc CEPRONEF srl 2020*

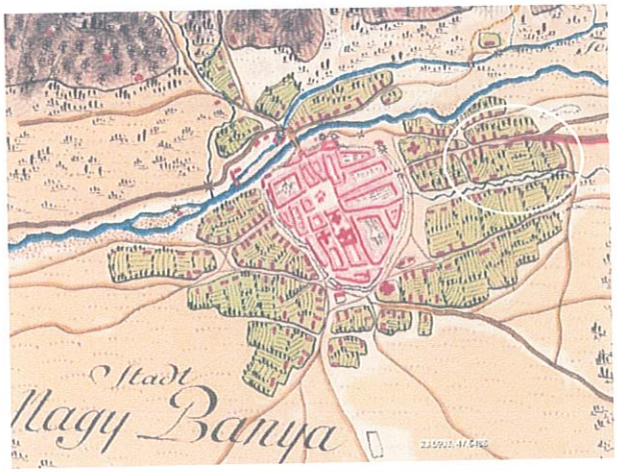
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

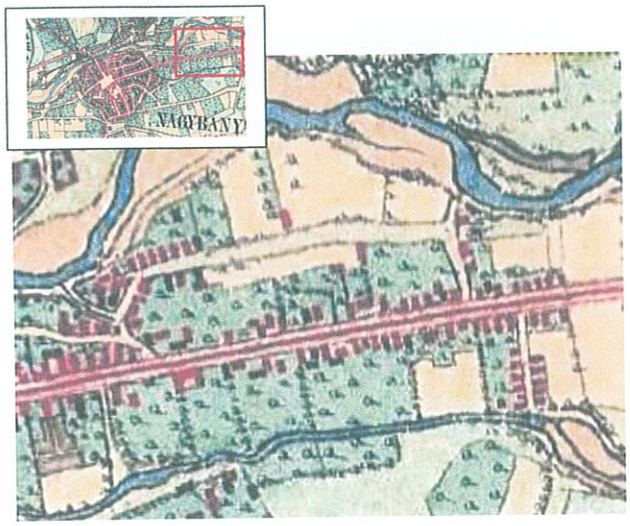
Baia Mare este reședința județului Maramureș, zona fiind cunoscută nu doar pentru bogățiile subterane, ci și pentru împrejurimile care conferă o frumusețe aparte locului. Municipiul Baia Mare este o localitate de rangul II, reședință a județului Maramureș, conform ierarhiei (rangurilor) localităţilor stabilită prin Legea nr. 351/2001, Lege privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a IV-a Reţeaua de localităţi. Municipiul este considerat Pol Regional conform Conceptului Național de Dezvoltare Spațială a României 2007 (CSDTR), având potențial de Arie Funcțională Urbană regională sau locală.Este situat în depresiunea cu acelaşi nume, în partea vestică a judeţului Maramureş, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m faţa de nivelul mării, fiind cuprins intre coordonatele geografice 47°39' - 47°48' latitudine nordică şi 23°10'-23°30' longitudine estică. Localitatea se învecineaza la nord cu comuna Firiza, la sud cu localităţile Recea şi Groşi, la est cu oraşul Baia Sprie şi la vest cu orasul Tautii Magherăuş. Suprafata teritoriului administrativ însumeaza 23.363,81 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha terenuri silvice, cu preponderenţă păduri şi 1.804 ha construcţii şi alte destinaţii.Municipiul Baia Mare este la o distanţă de 63 km de la graniţa cu Ungaria (punctul de trecere vama Petea) şi de 64.48 km de la graniţa cu Ucraina (punctul de trecere Sighetu Marmaţiei). Principalele caracteristici sunt preponderenţa reliefului montan, care se datorează extinderii terenului extravilan până în zona Munţilor Igniş şi Gutâi, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic (incluzând peste 18.500 ha de teren silvic), precum şi existenţa zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvozltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă.

Zona de studiu este situata extramuros , la est de nucleul istoric, pe drumul ce lega orasul medieval Rivulus Dominarum de celalat centru minier, Mons Medius, arie constituita cu certitudine anterior anului ***1769-1773,*** *dupa cum se vede in harta Josephina din imagine. Se vad strazile constituite in acea perioada, cu exceptia strazii Nisiparilor, pe locul careia se vede cursul unei ape.La strada se vad casele , asezate rasfirat, inconjutate de terenuri destinate culturilor agricole.*



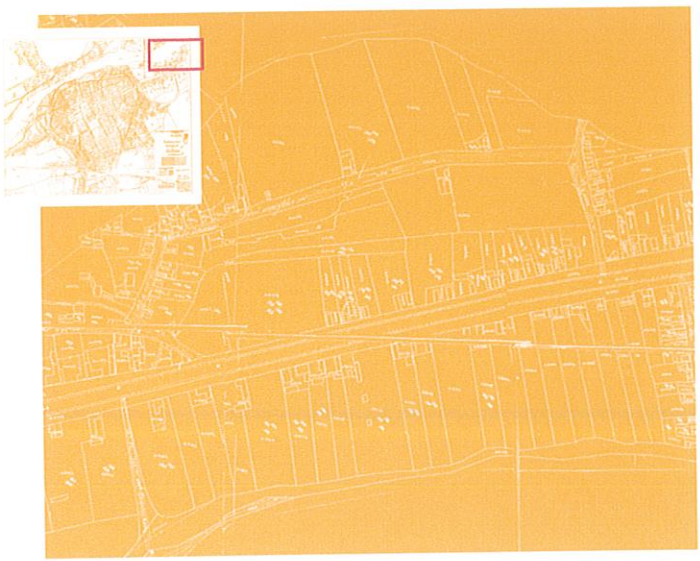
Harta Josephina 1769-1773

Dupa aproximativ 100 de ani, in harta Franciscana din 1867 , strazile si traseul acestora se pastreaza.Se constata fenomenul de indesire , cu cladirile la strada , cu parcele mari, comasate cu destinatia agricola.



Harta Franciscana din 1867

In harta cadastrala din 1899 (aflata in colectia Muzeului Judetean de Istorie si Arheologie Maramures) este inregistrata parcelarea din zonala acea data , fondul construit si caile de comunicatie.Se mentine reteua stradala din secolul al XVIII-lea, dar se contureaza strada Nisiparilor.Parcelele la strada Vasile Lucaciu , frontul sudic , in numar de 20, sunt de forma dreptunghiulara, de cca 20 m latime si de peste 100 m adancime , se intind pana la fostul curs de apa.



Harta cadastrala din 1899

Casele sunt majoritatea cu frontul la strada , de forma literei L, cu anexele in spate ; parcele sunt inregistrate distinct, casa, curtea, anexa , o pozitie ,gradina din spate alta pozitie.
Frontul Nordic al strazii este ocupat pe latura estica cu parcele dese , inguste de cca 40 metri adancime si se inchid cu o parcela de mari dimensiuni , care ocupa 1/3 din frontul la strada, , spre vest. Strada Mioritei este parcelata , cu terenuri cu front ingust ce aminteste de structura medievala , strada Zorilor si Oltului partial edificata in timp ce strada Nisiparilor nu are fondul construit constituit, fiind ocupat de

fundul parcelelor strazilor anterior mentionate.Strada Electrolizei in schimb este dens construita, cu parcele mici si inguste, 12 la numar.

Secolul al XX-lea va aduce modificari semnificative zonei , fiind adiacenta zonelor care vor primii destinatie industriala , cu edificare mai lenta in prima jumatate a secolului si exploziva in a doua jumatate , anii '70.

Se contureaza strada Nisiparilor, se ocupa de constructii strada Zorilor si 13 Septembrie si se largeste strada Electrolizei.Functiunea dominanta a zonei era cea rezidentiala , ocupata de locuinte individuale , cu regim de inaltime preponderant parter, de tip traditional, completata in anul 1954 cu sediul Sectiei de Pompieri Baia Mare.Anul 1989 aduce schimbari in zona, asistam mai întîi la euforia si deruta economica, in final pauperizarea ce a urmat dupa inchiderea platformei industriale, urmata de dezvoltarea haotica generata de privatizare si aparitia societatilor comerciale si a PFA-urilor, fenomen tipic tranzitiei. Zona s-a relansat în ultimul deceniu, strada Vasile Lucaciu a fost inclusa in programul de reabilitare a infrastructurii edilitare, platforma industriala s-a restructurat , ca urmare sunt create premizele dezvoltarii zonei.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona s-a dezvoltat de-a lungul strazii Vasile Lucaciu care de altfel a generat-o, fiind artera care lega cele doua aseszari mineresti formate in secolul al XIV-lea Rivulus Dominarum si Mons Medius.Ocupata de locuitorii orasului care nu mai gaseau loc in interiorul asezarii fortificate , si care se ocupau mai cu seama de agricultura, o demonstreaza parcelele de mari dimensiuni , spre deosebire de cele intramuros.Functia rezidentiala a fost completata cu cea de echipamente publice de interes local, ulterior de interes judetean, incepand din a doua jumatate a secolului al XX-lea ,cand Sectia de Pompieri si mai tarziu Inspectoratul judetean de situatii de urgenta "Petre Dulfu " sunt amplasate aici .Tot in aceiasi perioada se ridica pe strada Vasile Lucaciu, Oficiul Registrul Comertului din cadrul Tribunalului judetean Maramures.De-a lungul strazii Vasile Lucaciu , prin reconversie sau edificare apar mici unitati comerciale, in timp ce pe strada Nisiparilor alaturi de locuinte se infiinteaza mici unitati de productie si unitati comerciale cu materiale de constructii.

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Strada Vasile Lucaciu, cu patru benzi de circulatie , traverseaza zona in partea ei mediana, facand lgatura la vest cu zona centrala a municipiului si la est cu zona industriala , respectiv cartierul Ferneziu si Tautii De Sus, fiind inclusa in Planul integrat de mobilitate urbana durabila intre cele 8 artere ce alcatuiesc reteaua stradala primara (din cele 380 de strazi ale municipiului).
Zona, ca de altfel intregul oras, este supus unor multiple operatiuni de restructurare, nu constant , cu intermitente, functie de oportunitatile aparute in mediul economic si social,prezentand un interes

deosebit dat fiind existenta in imediata proximitate a platformei industriale de curand refunctionalizata si relansata economic.

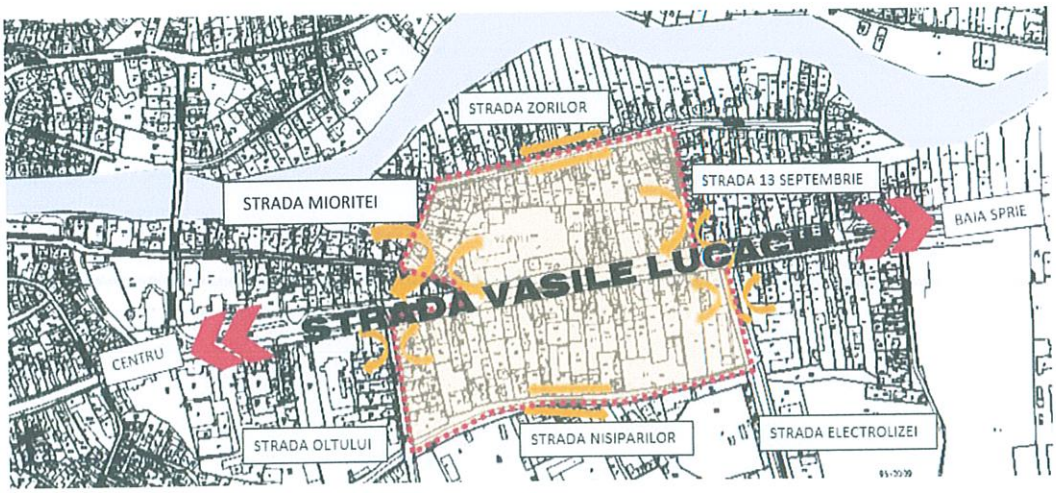
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚI

Zona studiata este situata la sud de raul Sasar la est de centrul istoric, la iesirea din localitate spre Baia Sprie.Limita intravilanului nu intersecteaza zona studiata.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL ETC.

Conectarea la restul localitatii se realizeaza prin Strada Vasile Lucaciu , artera majora a orasului si secundar prin strada Zorilor , Mioritei si Nisiparilor.



Zona este racordata la reteua de alimentare cu apa , canalizare, electrica , gaz si telefonie a localitatii.Reteaua stradala din zona studiata este formata din 6 strazi din care 3 au fost recent

modernizate (Vasile Lucaciu, Electrolizei si Oltului) .Doua institutii de interes regional se afla in zona , Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta si Oficiul Registrului Comertului la care se alatura o serie de unitati comerciale de interes local.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Din punct de vedere geografic, municipiul Baia Mare, aparţine Depresiunii Baia Mare, care este o zonă coborîtă cu altitudinea medie de 200m. Situată în partea de vest a judeţului, depresiunea se limitează la est şi nord cu Muntele Gutîi, în sud-est se deschide spre Depresiunea Copalnicului, spre sud limita fiind formată de masivul cristalin Preluca, iar spre vest de Culmea Codru. Depresiunea Baia Mare, în care este situat municipiul Baia Mare, este inclusă subunităţii Dealurilor Silvano-Someşene, în fapt o treaptă intermediară între Câmpia Someşului şi Grupa Nordică a Carpaţilor Orientali.

Pe teritoriul municipiului se observă o diferenţă mare de altitudine, de la 1. 307 m în vf. Igniş la 190 m în zona de confluenţă a râlui Săsar cu V. Borcutului.Municipiul Baia Mare este delimitat la nord de Munceii vulcanici ai Băii Mari, a căror altitudine medie este de 220 m. Aceasta este o depresiune erozivă de contact.În cadrul depresiunii, au fost identificate mai multe subunităţi:

- *piemontul Săsarului dezvoltat în partea sudică între râul Săsar şi valea Chechiş, alcătuit în principal din depozite de terasă cuaternare.*
- *glaciesul Baia Mare la nord de Săsar până în zona munceilor fiind o formaţiune de trecere alcătuită din argile marnoase şi nisipuri. Datorită prezenţei formaţiunilor marnoase această prezintă risc de pierdere a stabilităţii (alunecări de teren).*
- *zona Dura – V. Borcutului caracterizată de prezenţa depozitelor cuaternare, reprezentate prin proluvii, deluvii, depozite de terasă.*
- *zona V. Borcutului – V. Roşie caracterizată prin largă a glaciesului, cuaternarul (deluviu, coluviu) acoperind pe mare parte din suprafaţă argile şi marne pannoniene. Pantele accentuate, acumularea şi stagnarea apelor, prezenţa marnelor favorizează declanşarea alunecărilor de teren.*
- *terasa înaltă cu altitudini cuprinse între 200 şi 300 m este alcătuită din aluviuni fluviatile dispuse peste depozitele pannoniene.*
- *terasa joasă cu altitudini sub 200 m care cuprinde luncile râurilor Săsar şi Lăpuş.*

Din punct de vedere hidrografic municipiul Baia Mare aparţine bazinului hidrografic Someş. Principalul curs de apă este râul Săsar care străbate municipiul de la est la vest, având obârşia pe versantul vestic al munţilor Gutâi. Principalul afluent al râului Săsar este valea Firiza pe care este amplast şi lacul de acumulare Strâmtori-Firiza care alimentează cu apă potabilă oraşul Baia Mare şi localităţile învecinate. Printre aluenţii Săsarului amintim văile: Usturoiului, Roşie, Borcutului, Frumuşica, Borzaş situate în partea nordică a municipiului. În zona sudică principalul curs de apă este valea Craica care se varsă în râul Lăpuş.

Apele descendente sunt localizate în primele strate ale depozitelor acoperitoare având un schimb intens de apă cu atmosfera şi hidrosfera. În cadrul acestora se individualizează apele freatice din primul orizont acvifer cu resurse permanente şi apele suprafreatice, acumulate temporar în zona de aeraţie aflată deasupra nivelului freatic.
Apele freatice din terasele Săsarului sunt cantonate în strate de pietrişuri şi bolovănişuri cu matrice nisipoasă-argiloasă. Aceasta are un uşor caracter ascensional, în foraje nivelul ei stabilizându-se la - 0,50 - 1,00m faţă de suprafaţa terenului, fiind agresivă asupra betoanelor.
Apa freatică din glacies este cantonată în lentilele de pietrişuri, nisipuri şi nisipuri argiloase, lentile repartizate neuniform în masa materialului deluvial, atât areal cât şi pe verticală. Adâncimea la care se situează apa freatică în această zonă este de 0,50-0,80 m faţă de suprafaţa reliefului.
Alimentarea acestor ape este predominant pluvială, ceea ce face ca un factor important să devină variaţiile pluviale sezoniere. Apele freatice din zona glaciesului Baia Mare determină agresivităţi de dezalcalinizare asupra betoanelor din spaţiul lor de acţiune.
În zona Baia Mare la Firiza şi Valea Borcutului apar ape minerale carbogazoase.

Spaţiul geografic ocupat de Depresiunea Baia Mare, prezentând un climat temperat-continental cu influenţe oceanice predominante, se află sub influenţa maselor de aer oceanice bogate în umezeală, tributare advecţiilor vestice şi nord-vestice. Astfel, arealul depresionar Baia Mare beneficiază de cantităţi medii lunare şi anuale de precipitaţii mult mai mari decât alte sectoare deluroase cu altitudini asemănătoare, situate în exteriorul lanţului carpatic. O altă caracteristică este distribuţia relativ uniformă în timpul anului a cantităţilor medii lunare, care au un ecart de variabilitate cuprins între aproximativ 50 mm în februarie/martie şi 100 mm în iunie.
Pentru semestrul rece al anului şi mai cu seamă anotimpul de iarnă au fost identificate:

- *vreme relativ caldă şi umedă cu precipitaţii, generată de circulaţia aerului din sector vestic, nord-vestic şi sud-vestic, care determină advecţii ale maselor de aer mai calde şi mai umede, transportate de ciclonii mobili mediteraneeni, sau cei formaţi pe talvegul ciclonului Islandez;*
- *vreme frumoasă şi rece, geroasă noaptea şi dimineaţa determinată de extinderea Anticiclonului Scandinav pe dorsala sa estică pătrunzând mase de aer arctic până în Peninsula Balcanică;*
- *vreme relativ rece şi umedă, cu nori de tip Stratus, peste regiunile joase (inversiuni de temperatură) prezentă în condiţiile unei extensiuni mari spre est a Anticiclonului Siberian, sau a existenţei brâului de presiune ridicată peste Europa Centrală, rezultat prin unirea acestuia cu Anticiclonul Azoric. Inversiunile de temperatură generate au o durată medie de 1-3 până la 15 zile, favorizate de pătrunderea maselor de aer cu viteze reduse din sector estic sau nord-estic;*
- *vreme rece şi umedă, cu precipitaţii sub formă de ninsoare determinată de pătrunderea unui ciclon sau a unei familii de cicloni mediteraneeni ajunşi deasupra Mării Negre, prin culoarul depresionar creat între Anticiclonul Siberian şi dorsala Anticiclonului Azoric. Contactul dintre masele de aer calde şi umede transportate de ciclonii mediteraneeni, cu cele reci şi uscate ale anticiclonilor generează precipitaţii abundente, intensificări de vânt şi uneori transport de zăpadă la sol şi în altitudine;*
- *vreme caldă şi uscată, cu o frecvenţă redusă, generată de advecţia maselor de aer dinspre sud, vest, sau nord-vest, determinată de existenţa în jumătatea vestică a Europei a unui talveg depresionar şi în est de prezenţa dorsalei Anticiclonului Siberian.*

Pentru anotimpul cald au fost identificate următoarele tipuri:

- *vreme răcoroasă şi umedă cu precipitaţii, în condiţiile unei circulaţii extinse a dorsalei Anticiclonului Azoric dinspre vest şi nord-vest, suprapus pe teritoriul României maselor de aer calde şi uscate din sudul şi sud-estul continentului. Precipitaţiile generate sunt însemnate cantitativ, fiind cauza principală a inundaţiilor în vestul ţării, uneori însoţite de vânt puternic, fenomene orajoase şi căderi de grindină;*
- *vreme călduroasă şi uscată, în condiţiile instalării şi persistenţei timp îndelungat a unui regim de presiune ridicată prin extinderea spre est a Anticiclonului Azoric, sau a unui alt anticiclon din estul sau sud-estul continentului;*
- *vreme frumoasă dimineaţa, cu averse de ploaie izolate după-amiaza caracterizată prin prezenţa unui regim anticiclonic favorabil convecţiei termice în orele amiezii, generatoare de nori cu extincţie verticală, de tip Cumulus şi Cumulonimbus, din care cad precipitaţii însemnate cantitativ, adesea sub formă de averse, însoţite de fenomene orajoase şi intensifică ti de vânt. Spre seară cerul devine din nou senin.*

Anotimpurile de tranziţie se caracterizează printr-o circulaţie atmosferică cu schimbări rapide, care determină contraste în aspectul vremii şi care se regăsesc în anotimpurile de bază, cu unele mici diferenţe, alternând :

- *vreme instabilă cu precipitaţii bogate, dezvoltată mai ales în situaţii sinoptice*

caracteristice verii, dar care primăvara generează precipitaţii mult mai bogate cantitativ, soldate cu frecvente inundaţii;
- vreme uscată (uneori secetoasă) existentă în condiţiile unui regim anticiclonic instalat prin extinderea spre est a Anticiclonului Azoric mai ales primăvara, sau a înaintării spre vest şi sud-vest a Anticiclonului Siberian, cu precădere toamna. Termic, acestui tip de vreme i se asociază proprietăţile maselor de aer care însoţesc regimurile anticiclonice. În cadrul acestui tip de vreme este caracteristică răcirea puternică nocturnă (când temperatura coboară până la 0°C), pentru ca ziua să urce până la 20 °C, fiind de asemenea frecvente ceaţa de radiaţie în primele ore ale zilei.

Încadrarea zonei în "Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional, Secţiunea a V-a - Zone de Risc Natural" cu :

- cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK 7_2 şi perioada de revenire cca. 100 ani.
- inundaţii: cantitatea maximă de precipitaţii căzută în 24 ore în perioada 1901-1997> 200mm; municipiul Baia Mare face parte din categoria unităţilor administrativ teritoriale care au fost afectate de inundaţii datorate unor cursuri de apă.
- alunecări de teren: potenţialul de producere a alunecărilor de teren este mediu, probabilitatea medie-mare.

2.4. CIRCULAŢIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂŞURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAŢIEI RUTIERE, FEROVIARE, NAVALE, AERIENE - DUPĂ CAZ.

Reteaua rutiera si pietonala se compune din urmatoarele strazi

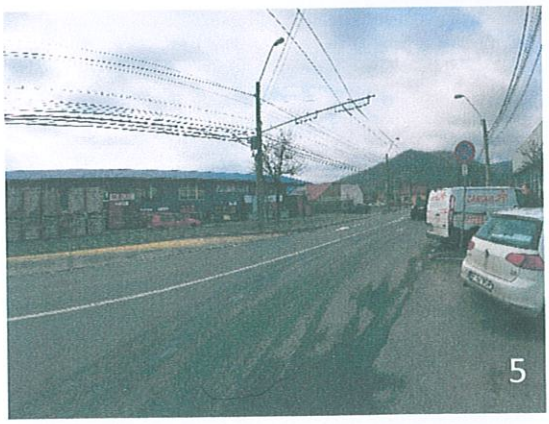
strada Vasile Lucaciu	*(categoria II,*	*din care 410,70m in zona de studiu)*
strada Mioritei	*(categoria III,*	*din care 169,50m in zona de studiu)*
strada Zorilor	*(categoria III,*	*din care 281,70m in zona de studiu)*
strada 13 Septembrie	*(categoria III,*	*din care 152,40m in zona de studiu)*
strada Electrolizei	*(categoria III,*	*din care 133,50m in zona de studiu)*
strada Nisiparilor	*(categoria III,*	*din care 420,50m in zona de studiu)*
strada Oltului	*(categoria III,*	*din care 159,60m in zona de studiu)*

*RETEAUA STRADALA /IERARHIZARE **

**extras din Raportul final al Planului de mobilitate urbana durabila elalaborat in 2017 de SC METROUL SA*

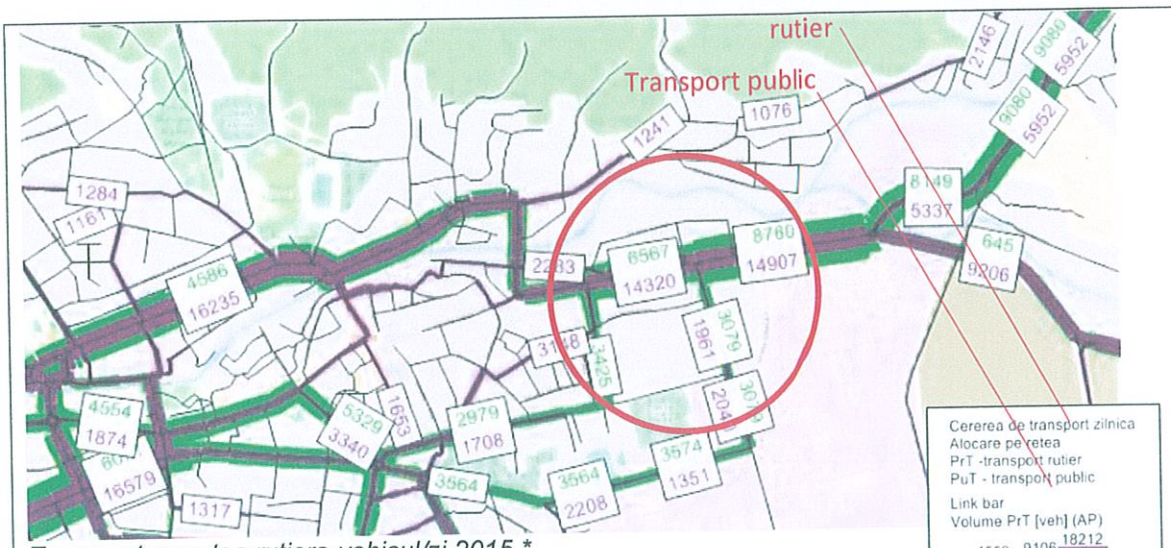
Sectiunile strazilor Mioritei (foto 11,12) Zorilor (foto 13), 13 Septembrie(foto 14) si Nisiparilor (foto 6,7,8,9) nu sunt adecvate traficului rutier si pietonal, starea lor fiind de asemenea

necorespunzatoare.Strada Vasile Lucaciu, (foto 1,2,3,4) si strada Electrolizei (foto 5) au fost recent modernizate, sunt adecvate in momentul de fata traficului rutier , public, pietonal si pentru biciclete. Strada Oltului (foto 10) a fost si ea reabilitata facand parte din traseul transportului public urban desi deschiderea dintre aliniamente nu permitea, distantele fiind necorespunsatoare pentru circulatia rutiera si cea pietonala.(8,20metri)



CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

In diagrama din 2015 de mai jos este evidentiat traficul rutier si transport public pe strazile principale aferente zonei de studiu,.

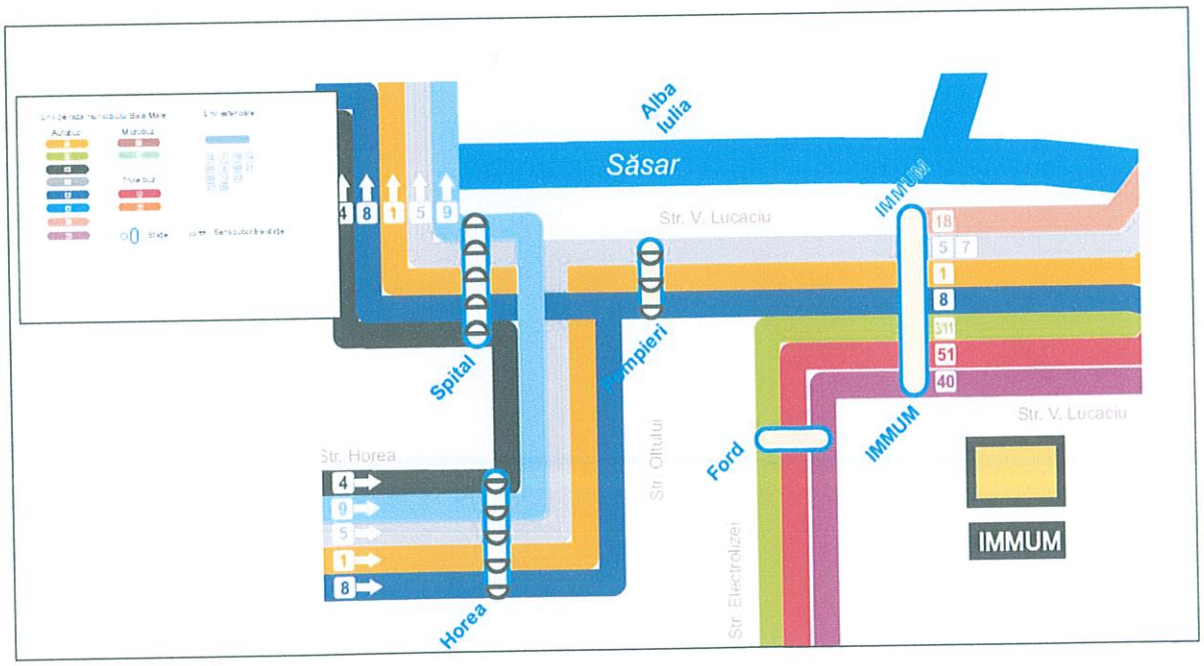


*Transport pe retea rutiera-vehicul/zi 2015 **

**extras din Raportul final al Planului de mobilitate urbana durabila elalaborat in* /L
sa

In harta de mai jos sunt marcate traseele mijloacelor de transport public din zona :

pe strada Vasile Lucaciu	*(autobus linia 1,5,7,8)*
pe strada Electrolizei	*(autobus linia 3/11,40 si troleu 50)*
pe strada Oltului	*(autobus linia 1,4,5,8,9)*



Ar fi de semnalat sectiunea inadecvata pentru gabaritul transportului public si a traficului existent in cazul strazii Oltului , pe tronsonul aferent zonei studiate, si starea necorespunzatoare, a strazilor Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, respectiv Nisiparilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Functiunile prezente in zona sunt :

Rezidentiala *-locuinte individuale P, P+M, P+1,P+1+M*
-locuinte colective P1+R, P+2, P+2+R

Unitati cu destinatie speciala de interes regional (judetean):
-Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Maramures "Petre Dulfu"

Functiuni administrative de interes regional (judetean):
-Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul judetean Maramures

Servicii : *-Roland Studio srl*

Activitati comerciale :
-Parbrize auto srl
-Motor Tools srl
-Termodecor srl
-Big Fish srl
-Alma srl (magazine alimentar)
-Alfa com sa

Activitati industriale (mica productie):
- Rednicprodetailing srl
-Faniron srl
-Ludose srl

Activitati de industrie alimentara
-Panalma srl (brutarie, patisserie)

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

	ISU Maramures	Oficiu reg. comertului	locuinte individuale	locuinte colective	Roland Studio srl	Parbrize auto srl	Motor Tools srl	Termodecor srl	ig Fish srl	Alma srl (magazin)	Alfa com sa	Rednicprodetailing srl	Faniron srl	Ludose srl	Panalma srl (brutarie
ISU Maramures															
Oficiu reg.comertului comertului															
locuinte individuale															
locuinte colective															
Roland Studio srl															
Parbrize auto srl															
Motor Tools srl															
Termodecor srl															
Big Fish srl															
Alma srl															
Alfa com sa (magazin)															
Rednic prodetailing srl															
Faniron srl															
Ludose srl															
Panalma srl(brutarie)															

Legenda : tip de relatii intre functiuni

bune	neutre	acceptabile	conflictuale

In tabel sunt prezentate si nominalizate functiunile/entitatile prezente in zona si relatia intre ele , divizata in patru ipostaze, relatii bune, neutre, acceptabile si conflictuale.

Locuintele sunt in raport bun cu magazinul alimentar Alma, acceptabil cu mica productie de pe strada Nisiparilor , neutru cu toate unitatile comerciale si de servicii , inclusiv cele publice si in relatie conflictuala cu Alfa com .
Relaționarea între funcțiuni ține de:

- *distanța dintre funcțiuni (diferite modalități de acces de la / înspre funcțiuni);*
- *dimensiunile suprafețelor zonelor funcționale;*
- *poziționarea funcțiunilor:*
- *caracterul funcțiunii în sine (din care poate rezulta compatibilitatea cu alte funcțiuni).*

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	%
TOTAL TEREN	103.700	100
FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE	1.102	1
UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA	9.959	10
LOCUINTE	51627	50
TOTAL TERENFUNCTIUNEA DE SERVICII INDUSTRIALE SI SERVICII TEHNICE	4.708	5
FUNCTIUNI TERTIARE(COMERT, SERVICII PROFESIONALE, SERVICII MANUFACTURIERE)	16.690	16
CIRCULATII RUTIERE , PARCARI - DOMENIU PUBLIC	10.790	10
CIRCULATII PIETONALE -DOMENIU PUBLIC	5.454	5
SPATII VERZI -DOMENIU PUBLIC	3.370	3

CARACTERISTICILE PARCELELOR SITUATE IN ZONA

La strada Vasile Lucaciu , frontul sudic , parcelele sunt dreptunghiulare(24 parcele), cu dimensiuni variabile, front la strada intre 10,79 m si 29,44m, dominanta 13m respectiv 210m , cu adancimea vaiabila intre 22,44m si 97,72 m , dominanta 40m.Suprafetele variaza de la 443mp la 1696mp, dominanta 600mp, si 1100mp.Raportul dintre frontull la strada si adancime este variabil de la 1 la 9, dominanta 1/3.Cladirile sunt situate pe aliniament, cu o singura exceptie, cu anexele in spatele cladirii principale, cu terenul liber in spatele curtii ; domina terenul liber fata de cel construit.Exista cateva parcele cu o cladire noua in frontal din spate fara sa se fi operat dezmembrari.

Nr.crt	adresa	Suprafata teren	Latime front /adancime	Raport latime/adancime
1.	Strada Vasile Lucaciu nr.78	522 mp	19.98 / 25.07	1/1
2.	Strada Vasile Lucaciu nr.80	497 mp	21.50 / 25.27	1/1
3.	Strada Vasile Lucaciu nr.82	1101 mp	21.10 / 53.62	1/2
4.	Strada Vasile Lucaciu nr.84	754 mp	11.09 / 65.00	1/6
5.	Strada Vasile Lucaciu nr.86	632 mp	10.74 / 58.08	1/5
6.	Strada Vasile Lucaciu nr.88	1696 mp	22.09 / 78.50	1/3
7.	Strada Vasile Lucaciu nr.90	1174 mp	24.66 / 49.78	1/2
8.	Strada Vasile Lucaciu nr.92	1178 mp	18.20 / 63.71	1/3
9.	Strada Vasile Lucaciu nr.94	695 mp	3.70;14.85 / 79.10	1/3
10	Strada Vasile Lucaciu nr.94a	558 mp	14.85 / 39.70	1/3
11	Strada Vasile Lucaciu nr.96	688 mp	12.68 / 50.53	1/4
12	Strada Vasile Lucaciu nr.98	1443 mp	29.44 / 52.53	1/2
13	Strada Vasile Lucaciu nr.100	1952 mp	20.60 / 96.29	1/4
14	Strada Vasile Lucaciu nr. 102	1402 mp	11.97 / 91.32	1/8
15	Strada Vasile Lucaciu nr.104	1415 mp	18.42 / 75.37	1/4
16	Strada Vasile Lucaciu nr.106	774 mp	9.16 / 87.04	1/9
17	Strada Vasile Lucaciu nr.108	1194 mp	13.51 / 87.01	1/6
18	Strada Vasile Lucaciu nr.110	1268 mp	14.18 / 87.64	1/6
19	Strada Vasile Lucaciu nr.112	1883 mp	20.79 / 97.72	1/4
20	Strada Vasile Lucaciu nr.114	1400 mp	20.02 / 67.52	1/3
21	Strada Vasile Lucaciu nr.116	443 mp	13.34 / 33.65	1/3
22	Strada Vasile Lucaciu nr.118	443 mp	13.30 / 33.99	1/2
23	Strada Vasile Lucaciu nr.120	614 mp	13.26 / 45.81	1/3
24	Strada Vasile Lucaciu nr.122	779 mp	15.56 / 42.05	1/3

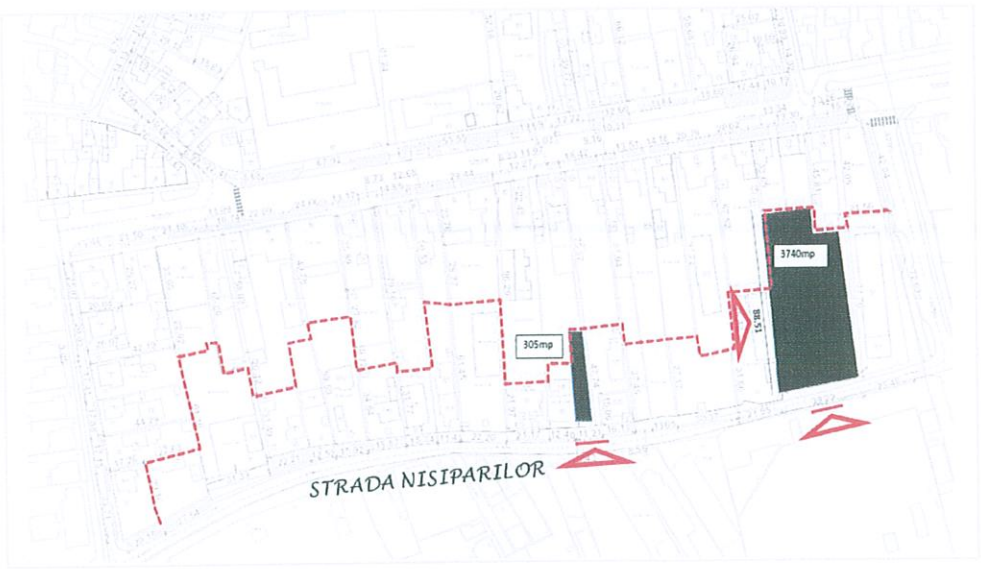
La strada Vasile Lucaciu , frontul nordic , parcelele sunt dreptunghiulare, cu dimensiuni variabile, front la strada intre 10,19 m si 33,84m, dominanta 12m , cu o singura parcela cu front extins care ocupa 1/3 din frontal cuprins intre strazile Mioritei si 13 Septembrie, cel ocupat de Inspectoratul judetean de situatii de urgenta "Petre Dulfu " , de 123,47m.Adancimea variaza intre 22,09m si 73,72m cel mai adanc fiind cel al ISU de 85,00m. Suprafata parcelelor variaza intre 150mp si 9927 mp.
Cladirile sunt situate pe aliniament, cu o singura exceptie, Inspectoratul judetean de situatii de urgenta "Petre Dulfu " uneori cu garajul amplasat la strada.Tot o exceptie este Cladirea AlmaPan , care ocupa frontul de 33,34m cu regimul de inaltime P+1+M , cu brutaria in fundul curtii si depozitarea si garajele in frontal din spate.

Nr.crt	adresa	Suprafata teren	Latime front /adancime	Raport latime/adancime
1.	Strada Vasile Lucaciu nr.85	363 mp	8.68 / 22.09	1/1
2.	Strada Vasile Lucaciu nr.87	9927 mp	123.47 / 81.24	2/1
3.	Strada Vasile Lucaciu nr.89	1463 mp	19.69 / 73.72	1/4
4.	Strada Vasile Lucaciu nr.89a	478 mp	3.03 / 70.69	1/2.5
5.	Strada Vasile Lucaciu nr.91	471 mp	12.22 / 39.77	1/2.5
6.	Strada Vasile Lucaciu nr.93	721 mp	10.31 / 68.81	1/6
7.	Strada Vasile Lucaciu nr.95	769 mp	12.60 / 67.51	1/6
8.	Strada Vasile Lucaciu nr.97	2627 mp	33.84 / 82.01	1/2
9.	Strada Vasile Lucaciu nr.99	2627 mp	33.84 / 82.01	1/2
10	Strada Vasile Lucaciu nr.101	911 mp	18.80 / 58.68	1/2
11	Strada Vasile Lucaciu nr.103	754 mp	17.44 / 26.94	1/1.5
12	Strada Vasile Lucaciu nr.105	150 mp	10.19 / 14.92	1/2

La strada Oltului , frontul estic , parcelele sunt dreptunghiulare, cu dimensiuni variabile, front la strada intre 17,15 m si 33.71 m, dominanta 1m , colturile fiind cele distincte. Adancimea variaza intre 20.07m si 44.29 , dominanta fiind cea de 40m.. Suprafata parcelelor variaza intre 399 mp si 784 mp. Cladirile sunt retrase de la aliniament , cladiri parter de tip "traditional" cu a doua cladire amplasata in curte , de regula P+M.

Nr.crt	adresa	Suprafata teren	Latime front/ adancime	Raport latime/adancime
1.	Strada Oltului nr.1	399 mp	20.03 / 20.07	1/1
2.	Strada Oltului nr.3	649 mp	5.05 / 42.19	1/1
3.	Strada Oltului nr.5	764 mp	17.41 / 42.76	1/2.5
4.	Strada Oltului nr.7	784 mp	17.88 / 44.29	1/2.5
5.	Strada Oltului nr.9	721 mp	17.15 / 44.29	1/2.5
6.	Strada Oltului nr.11	568 mp	33.71 / 20.15	1/1.5

La strada Nisiparilor , frontul nordic , parcelele sunt dreptunghiulare , cu dimensiuni variabile, front la strada intre 8,58 m si 39.22 m, intre 20m si 30m, cu adancimea vaiabila intre 21,97m si 88,51 m , dominanta 30m si 60m.Suprafetele variaza de la 305mp la 3740mp, dominanta 600mp.Raportul dintre frontul la strada si adancime este variabil de la 1 la 8, dominanta 1/2.Cladirile sunt retrase de la aliniament, cu locuinte parter si P+1 pe secventa spre strada Oltului cu doua exceptii, doua cladiri industriala in timp ce in zona mediana sunt doua imobile cu regim P+2+R si S+P+1+M , locuinta colectiva , respectiv cladire de birouri .Treimea spre strada Electrolizei este ocupata de magazinul de prezentare, depozitele si platformele de depozitare de materiale de constructii ale Alfa Com .

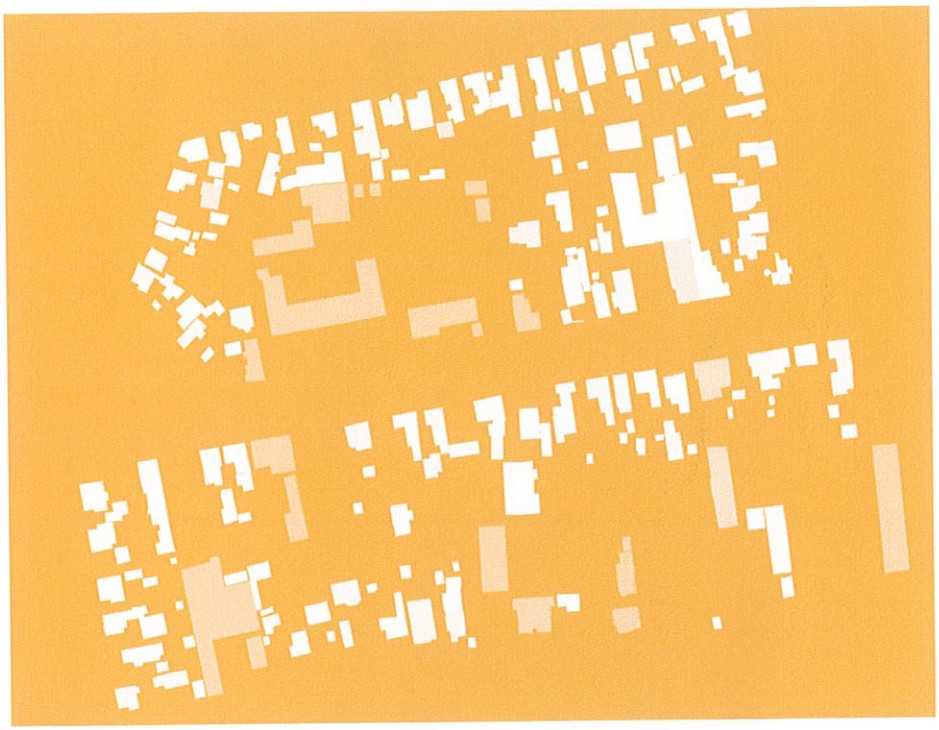


Nr.crt	adresa	Suprafata teren	Latime front/ adancime	Raport latime/adancime
1.	Strada Nisiparilor nr.25	712 mp	27.54 / 29.16	1/1
2.	Strada Nisiparilor nr.27	1763 mp	31.39 / 61.10	1/2
3.	Strada Nisiparilor nr.27a	690 mp	22.21 / 31.49	1/1
4.	Strada Nisiparilor nr.27b	690 mp	22.21 / 31.49	1/1.5
5.	Strada Nisiparilor nr.29	627 mp	12.52 / 51.23	1/4
6.	Strada Nisiparilor nr.29a	1105 mp	15.92 / 59.59	1/4
7.	Strada Nisiparilor nr.31a	651 mp	18.57 / 34.84	1/2
8.	Strada Nisiparilor nr.31	500 mp	15.34 / 31.77	1/2
9.	Strada Nisiparilor nr.33	762 mp	11.43 / 62.05	1/5
10	Strada Nisiparilor nr.33a	1450 mp	22.20 / 61.45	1/3
11	Strada Nisiparilor nr.35	460 mp	21.17 / 21.97	1/1
12	Strada Nisiparilor nr.37	342 mp	12.40 / 27.24	1/2
13	Strada Nisiparilor nr.39	305 mp	1.43 / 44.31	1/40
14	Strada Nisiparilor nr.39a	984 mp	27.34 / 47.74	1/2
15	Strada Nisiparilor nr.fn	332 mp	8.58 / 37.45	1/4
16	Strada Nisiparilor nr.fn	490 mp	13.05 / 37.17	1/3
17	Strada Nisiparilor nr.fn	998 mp	30.37 /37.17	1/1
18	Strada Nisiparilor nr.41	1306 mp	21.95 / 58.08	1/ 2
19	Strada Nisiparilor nr.45	3740 mp	39.22 / 88.51	1/2
20	Strada Nisiparilor nr.fn	1689 mp	25.48 / 77.70	1/3

La strada Zorilor , frontul sudic , parcelele sunt dreptunghiulare , cu dimensiuni variabile, front la strada intre 8,64 m si 17.37 m, cu dominanta 14m , cu cateva exceptii accesele-servituti de trecere pentru parcelele din frontal doi, dezmemrat.Adancimea variaza intre 18.63si 70.84m , dominanta 50 m , dezmembrata in cateva cazuri.Suprafetele variaza de la 273mp la 1359mp, dominanta 300 mp si 600mp.Raportul dintre frontul la strada si adancime este variabil de la 2 la 5, dominanta 1/2.Cladirile sunt situate pe aliniament, cu o singura exceptie, locuinte parter , P+M si P+2.

Nr.crt	adresa	Suprafata teren	Latime front/ adancime	Raport latime/adancime
1.	Strada Zorilor nr.2a	273 mp	12.42 / 27.74	1/2
2.	Strada Zorilor nr.2	306 mp	12.31 / 33.08	1/2
3.	Strada Zorilor nr.4	203 mp	8.64 / 18.63	1/2
4.	Strada Zorilor nr.4a	228 mp	1.62 / 33.08	1/6
5.	Strada Zorilor nr.6	300 mp	17.37 / 20.74	1/1
6.	Strada Zorilor nr.6a	470 mp	5.25 / 33.40	1/1
7.	Strada Zorilor nr.8	711 mp	18.00 / 36.83	1/2
8.	Strada Zorilor nr.10	600 mp	14.25 / 42.89	1/3
9.	Strada Zorilor nr.12	619 mp	13.91 / 46.57	1/3
10	Strada Zorilor nr.14	332 mp	10.62 / 49.37	1/4
11	Strada Zorilor nr.14a	332 mp	3.00 / 46.57	1/2
12	Strada Zorilor nr.16	684 mp	13.63 / 51.08	1/4
13	Strada Zorilor nr.18	761 mp	14.92 / 54.74	1/4
14	Strada Zorilor nr.20	400 mp	9.92 / 27.38	1/2
15	Strada Zorilor nr.20a	505 mp	3.50 / 54.44	1/2.5
16	Strada Zorilor nr.22	719 mp	14.31 / 57.60	1/3
17	Strada Zorilor nr.24	456 mp	14.29 / 31.64	1/2.5
18	Strada Zorilor nr.26	1280 mp	13.66 / 65.34	1/4
19	Strada Zorilor nr.28	775 mp	14.76 / 46.46	1/3
20	Strada Zorilor nr.30	1359 mp	14.29 / 70.84	1/5
21	Strada Zorilor nr.32	328mp	15.88 / 25.05	1/1.5
22	Strada Zorilor nr.34	346mp	12.38 / 29.09	1/2

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT



Suprafata de teren din zona studiata este de 103.700 mp din care , ocupata de constructii sunt 22.304mp ce reprezinta 21.5% din total suprafata.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Din totalul de 91 imobile prezente in zona (anexele nu au fost evaluate) 16% sunt in stare rea, 42% sunt de stare medie , 30% sunt de stare buna si 12% sunt in stare foarte buna .Analiza este explicitata in tabelul de mai jos si in cateva imagini fotografice.

	FOARTE BUNA	BUNA	MEDIE	REA
FRONTUL NORDIC VASILE LUCACIU	3	2	2	5
FRONTUL SUDIC VASILE LUCACIU	4	8	9	1
STRADA ELECTROLIZEI, FRONTUL VESTIC	-	1	-	-
STRADA NISIPARILOR, FRONTUL NORDIC	2	6	5	1
STRADA OLTULUI, FRONTUL ESTIC	1	2	3	-
STRADA MIORITEI, FRONTUL ESTIC	-	2	8	3
STRADA ZORILOR, FRONTUL SUDIC	1	5	8	5
STRADA 13 SEPTEMBRIE,FRONTUL VESTIC	-	1	3	-
TOTAL	11	27	38	15
%	12%	30%	42%	16%

Cladire stare foarte buna strada Vasile Lucaciu nr. 112

Cladire stare foarte buna strada Nisiparilor nr. 31

Cladire stare foarte buna respectiv buna situate pe strada Nisiparilor nr. 29A respectiv 31A

Cladire stare buna respectiv medie situate pe strada Vasile Lucaciu nr. 120 respectiv 118

Cladire stare rea situata pe strada Vasile Lucaciu nr.102 respectiv , Zorilor nr. 2

Disfuncționalitățile în ceea ce privește calitatea fondului construit se referă la clădirile agresive / estetic poluante. Acestea se caracterizează prin regim de înălțime nepotrivit zonei, au un mod de ocupare străin tipologiilor caracteristice întâlnite pe parcelarul din zona, sunt retrase de la aliniament sau îl depășesc și/sau nu respectă frontul la stradă.O parte important, în directă legătură cu aspectul calitativ al fondului construit sunt curțile și grădinile și valoarea lor în contextul urban. Calitatea curților înseamnă calitatea vieții în cadrul ansamblului urban. O disfuncționalitate în acest context este problematica curților parazitate atât în trecut cât și actualele de construcții noi în partea posterioară a grădinii și/sau supraetajarea clădirilor parazitare. Pe lângă faptul că aceste construcții parazitare nu respectă modul de ocupare, ele reduc drastic suprafețele permeabile (curți betonate).

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Accesul in zona se asigura pietonal si rutier.Accesul se realizeaza cu vehiculele personale si cu mijloacele de transport in comun. Produsele alimentare si de stricta necesitate se pot procura de la magazinul Alma situate pe strada Vasile Lucaciu pozitionat la cca . 5 minute de rezidenti , carburantul se poate procura de la statia Petrom situata la 500m est de amplasament.Celelalte servicii aferente functionarii zonei sunt asigurate de echipamentele si dotarile din zona vestica a orasului respectiv ,spitale, scoli, gradinite, comert, administratie publica, obiective de cult, cultura, loisir.

ASIGURAREA CU SPAŢII VERZI

Spatiile verzi aferente domeniului public potrivit Legii 24/2007 sunt fasii plantate, reprezentate de plantatie cu rol estetic si de ameliorare a climatului si calitatii aerului, realizate in lungul cailor de circulatie. Se regasesec in zona studiata in suprafata de 3.370 mp , cee ace reprezinta 3.24% din totalul suprafetei de 103700mp.Conform art. 8 din legea 24/2007, administrarea spatiilor verzi, proprietate publica este exercitata de autoritatile administratiei publice locale si de organe imputernicite in acest scop, in cazul municipiului Baia Mare de catre,Serviciul Public Ambient Urban.

Spatiile verzi se prezinta astfel :

- ***suprafete gazonate, plantate cu arbori si arbusti in pateuri poligonale, situate la nord si sud de strada Vasile Lucaciu, in suprafata de 1961,8mp, inregistrate in Registrul spatiilor verzi din municipiul Baia Mare(recent realizate odata cu modernizarea strazii Vasile Lucaciu)***
- ***suprafata gazonata in suprafata de 133,3mp, situate pe latura cvestica a strazii Electrolizei, executata recent , odata cu modernizarea strazii , suprafata inclusa in Registrul spatiilor verzi din municipiul Baia Mare la capitolul aliniamente stradale si sensuri giratorii.***
- ***in cazul strazilor Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie , Nisiparilor si Oltului, suprafetele plantate, gazonate,(situate pe domeniul public)sunt realizate fara un proiect de specialitate, de regula fiind executate si intretinute de proprietarii in frontul carora se afla; suprafata totala a acestora este de 1274,90mp ; aceste spatii nu sunt inregistrate in Registrul spatiilor verzi din municipiul Baia Mare ;***

La aceste suprafete se aditioneaza spatiile verzi din curtile din interiorul proprietatilor, estimate la 26.711 mp , respectiv 25.76 % din totalul suprafetei studiate, ele fiind, in cea mai mare parte neamenajate.

EXISTENŢA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

- *Din punct de vedere seismic municipiul Baia Mare se încadrează în macrozona de intensitate seismică „7" (conform SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României").*
- *Conform P 100/1-2006 se redă reprezentarea acţiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic şi valoarea perioadei de control conform cărora hazardul seismic descris de valoarea de varf a acceleraţiei orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzător Stării Limită Ultime, are valoarea ag=0,12 g, iar valoarea perioadei de control (colţ) a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului este Tc=0.7 sec.*
- *Zona eoliană cu viteza de referinţa a vântului vb,o=30m/sec (SR EN 1991-1-4-2006/NB 2007 Partea 1-4 Actiuni generale – Actiuni ale vantului).*
- *Valoarea caracteristică a încărcărilor din zăpadă la sol sk=2,0 kN/m2 (SR EN 1991-1-3-2005/NA 2006 Partea 1-3 Actiuni generale. Incărcări date de zăpadă)*
- *Zona climatică III, având temperaturi de calcul –18 grade iarna (conform anexei D din Normativul C107/3-97).*
- *Adâncimea zonei de îngheţ conform STAS 6054-77 este de -0,80-0,90 m pentru zona joasă şi mediană şi -1,00 m -1,20 m pentru zona glaciesului.*
- *Pentru orasul Baia Mare, din punct de vedere a inundabilitatii, cele mai mari probleme le ridica râul Firiza pe tronsonul aval baraj Berdu – confluenta râu Sasar care nu este amenajat sa evacueze debitul de verificare al barajului Strâmtori, apoi râul Craica pe întreg cursul si Valea Usturoiului pe sectorul inferior.*

Pe raul Craica nivelurile apei sunt influentate si de un factor natural, respectiv invelisul argilos prezent aproape în intreg bazinul, care contribuie la un coeficient mare de scurgere (infiltratie redusa), dar si de factori antropici legati de blocajele cu gunoaie menajere.

Zonele de risc naturale (alunecări de teren, torenţialitate) se află preponderent (de fapt în exlusivitate) în arealul deluros, care nu se afla in proximitatea zonei studiate.

PRINCIPALELE DISFUNCŢIONALITĂŢI

Principalele disfunctionaliati de semnalat in zona sunt :

- *dimensionarea necorelata a strazilor cu traficul si fondul construit din zona , cu aspect nesatisfacator, de ulita , cu infrastructura si strat de uzura devastate (strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, respectiv Nisiparilor)*
- *lipsa trotuarelor sau subdimensionarea lor (strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Nisiparilor respectiv Oltului)*
- *subdimensionarea spatiilor de parcare de pe domeniul public precum si a garajelor sau a locurilor de parcare in interiorul parcelelor din intreaga zona*
- *retele electrice nemodernizate*
- *iluminat public inadecvat (strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, respectiv Nisiparilor)*
- *lipsa spatiilor verzi de pe domeniul public si neintretinerea corespunzatoare a celui existent*
- *nivelul scazut al amenajarilor curţilor ce pot contribui la calitatea vieţii în cadrul ansamblului urban.*
- *de-alungul arterei principale din zona, în special în partea dinspre limita estica, predomina locuinţele individuale, ceea ce ignoră funcţia străzii principale*
- *locuinte individuale amplasate pe o artera cu un trafic intens, cu poluare fonica peste limita admisa pentru o locuire confortabila*
- *fond construit cu aspect rural , inadecvat unei artere principale de intrare in oras, si unui ansamblu adiacent zonei centrale.*
- *problematica curţilor parazitate de construcţii noi în partea posterioară a grădinii şi/sau supraetajarea celor existente*

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂŢII (DEBITE ŞI REŢELE DE DISTRIBUŢIE APĂ POTABILĂ, REŢELE DE CANALIZARE, REŢELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ, REŢELE DE TELECOMUNICAŢIE, SURSE ŞI REŢELE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ, POSIBILITĂŢI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - DUPĂ CAZ)

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii (debite şi reţele de distribuţie apă potabilă, reţele de canalizare, reţele de transport energie electrică, reţele de telecomunicaţie, surse şi reţele alimentare cu căldură, posibilităţi de alimentare cu gaze naturale - după caz).In zona studiata exista toate tipurile de retele edilitare a caror functionare/furnizare de utilitati este asigurata de operatorii din municipiul Baia Mare

2.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Alimentarea cu apă potabilă a zonei este asigurată în sistem centralizat din reţeaua de alimentare cu apă al municipiului Baia Mare, alimentat cu apă din lacul de acumulare Strâmtori-Firiza.
Traseele acestora şi diametrele lor sunt prezentate în planşa cu ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ Pe str, Vasile Lucaciu exista doua conducte de PE, Dn225 pe latura Nordica, respective Dn125 pe latura sudica a strazii. Conductele de serviciu urmăresc reţelele stradale şi sunt pe strazile Zorilor, Mioritei, Mioritei, Vasile Lucaciu, Oltului, Nisiparilor, Electrolizei, 13 Septembrie.În acest moment, reţeaua de distribuţie acoperă întreaga zonă studiată, este dimensionată funcţie de consumul specific.

2.6.2 CANALIZAREA

În prezent, municipiul Baia Mare dispune de o staţie de epurare şi de o reţea de canalizare prin care se asigură colectarea şi transportul apelor uzate, menajere, industriale şi pluviale. Canalizarea municipiului este realizată în sistem mixt: divizor si unitar.
In zona studiata sistem divizor il intalnim pe str.Vasile Lucaciu, unde pe cele doua laturi ale strazii exista cate o conducta PVC cu diametrul crescator de la 200 la 500mm, care se unesc in zona catedralei si

prin str.Inchisa deverseaza in emisar.In rest, pe celelalte strazi canalizarea este in sistem unitar, cu posibilitatea de deversare a preaplinului in emisar, in cazul unei dilutii corespunzatoare.Emisarul principal, în cazul apelor pluviale şi a celor evacuate din staţia de epurare este râul Săsar care traversează oraşul de la est spre vest.
In restul zonei sistemul de canalizare unitar este o reţea formată din colectoare principale şi secundare şi reţele de serviciu.

2.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

La nivelul municipiului Baia Mare necesarul energetic al consumatorilor actuali poate fi asigurat de actualele capacităţi energetice.În zona studiată în planul urbanistic reţeaua de distribuţie a energiei electrice se compune din linii electrice aeriene LEA 0,4 kV montate pe stâlpi de beton sau de lemn, din linii electrice subterane alimentate LES 0,4 kV şi LES M.T. 20kV alimentate din sursa principală de energie electrică PA2 din P-ţa Izvoarelor şi alte posturi de transformare 20/0,4 kV în construcţie zidită sau în cabină metalică:

- *P.T. – 10, str. Vasile Lucaciu*
- *P.T. – 220, str. Oltului*
- *P.T. – 313, str. Vasile Lucaciu*

In afara retelelor de distributie energie electrica pentru consum casnic si noncasnic, in zona studiata exista reteaua de energie electrica pentru alimentarea iluminatului stradal si cel ornamental.

2.6.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Baia Mare este asigurată prin intermediul a trei racorduri cu diametrele de 350, 300 şi 200 mm din conductele magistrale de înaltă presiune.
Două magistrale Dej-Tg. Lăpuş-Baia Mare-Satu Mare şi Dej- Valea Chioarului (Dn = 350 mm), Satulung-Baia Mare-Satu Mare (Dn=300 mm) pătrund dinspre sud la staţia de reglare nr.1-SR1, amplasată pe str.Vasile Alecsandri. Cea de-a treia magistrală Ucraina-Medieşu Aurit-Seini-Baia Mare (Dn=700 mm) pătrunde dinspre vest la staţia de reglare nr.2-SR2, amplasată în zona vestică pe malul drept al râului Săsar.
Conducta principala da gaz din zona este cea de medie presiune de diametru Dn 200 de pe strada Vasile Lucaciu,aceasta fiind pozata pe cele doua laturi ale carosabilului. Ele sunt alimentate, datorita unei distributii inelare, atat din SR1 cat si din SR2.
Prin intermediul statiilor de reducere de joasa presiune, conductele de distribuţie prin care sunt alimentati consumatorii din zona, de presiune redusă (0,2-2 bari) urmăresc trama stradală.
În zona studiată (în planşa cu ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ) reţeaua de alimentare cu gaz metan cuprinde:

- *staţia de sector S.R.S. P-ţa 1 Iunie;*
- *reţea de distribuţie de medie presiune amplasată pe str.Vasile Lucaciu, str.Electrolizei si str.Horea;*
- *reţeaua de presiune redusă cu conducte pozate subteran/suprateran pe străzile: Zorilor, Mioritei, Mioritei Vasile Lucaciu, Oltului, Nisiparilor, Electrolizei, 13 Septembrie*

2.6.5 REŢELELE DE TELECOMUNICAŢIE

Reţeaua telefonică din studiată este racordată la Centrala telefonică digitală de tip Siemens, situată pe str. Gh. Şincai. Această reţea acoperă întreaga zonă (în planşa cu ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ). Cablarea este realizată prin: cablu telefonic poziţionat pe st lpii de alimentare cu energie electric, respectiv cablu telefonic poziţionat pe clădiri .
Reteaua principal de telefonie este montata pe str.Oltului, respectiv pe latura Nordica a str.Vasile Lucaciu.

PRINCIPALE DISFUNCŢIONALITĂŢI

- *iluminat public inadecvat (strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, respectiv Nisiparilor) ;*
- *dimensionarea necorelata a strazilor cu traficul si fondul construit din zona , cu aspect nesatisfacator, de ulita , cu infrastructura si strat de uzura (strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, respectiv Nisiparilor)si care necesita modernizare; este obligatorie reanalizarea retelei edilitare existente si inlocuirea ei daca se justifica , anterior lucrarilor de executie a cailor rutiere ;*
- *reteaua electrica, cea de telefonie si de distributie gaz metan sunt aeriene , respectiv supraterane , inadecvate ca aspect in epoca contemporana ;*
-

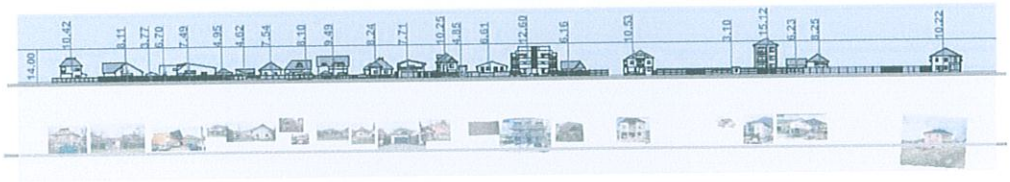
2.7 PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Una dintre problemele majore ale peisajului urban în general este lipsa unei limite clare a mediului construit, cauzată de dezvoltarea urbană, de extinderea necontrolată a oraşului în anumite zone, problema care afectează indirect și calitatea spațiului public. Extinderea mediului construit în defavoarea mediului natural, prin creşterea zonei rezidenţiale sau cu alta destinatie în lipsa oricărei concepţii generale, creează dificultăţi de durată în dezvoltarea coerentă a oraşului. Perspective valoroase sunt puse în pericol datorită amplasării nefavorabile a unor clădiri, sau calităţii arhitecturale slabe a acestora. Elemente naturale importante în relaţia oraş – peisaj (curs de apă) , dealuri acoperite de vegetatie , deseori nu sunt sau sunt insuficient puse în valoare, sau cele cu perspective valoroase periclitate de construcţii noi ca elemente de fundal.

Strada Vasile Lucaciu , frontul sudic

Strada Vasile Lucaciu , frontul nordic



Strada Nisiparilor , frontul nordic

Principiul care a stat la baza tuturor proiectelor de dezvoltare sau restructurare ale localitatii , in faza in care aceasta s-a efectuat pe baza unor reglementari urbanistice , a fost si continua sa fie cel de front discontinuu care sa permita profilarea edificabilului pe fundalul dealurilor situate la nord de asezare, in cazul in care este posibil.In zona studiata principiul se aplica strazilor Vasile Lucaciu si Nisiparilor, latura nordica a acestora.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Zonele de risc naturale (alunecări de teren, torențialitate) se află preponderent (de fapt în exlusivitate) în arealul deluros, care nu se afla in proximitatea zonei studiate.Cat priveste inundabiliatea , pentru orasul Baia Mare, cele mai mari probleme le ridica râul Firiza pe tronsonul aval baraj Berdu – confluenta râu Sasar care nu este amenajat sa evacueze debitul de verificare al barajului Strâmtori, apoi râul Craica pe întreg cursul si Valea Usturoiului pe sectorul inferior.Aceste surse sunt situate in afara zonei studiate.
In ce priveste riscurile antropice semnalam ca nu exista industrii poluante in zona studiata si nici in cele din proximitate, cunoscandu-se ca poluantul istoric principal , Combinatul Cuprom, si-a incetat activitatea in anul 2009.

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

Riscurile antropice care au relevanta asupra zonei studiate sunt :

- *poluarea datorata emisiilor de carbon ca urmare a traficului intens de pe strada Vasile Lucaciu la care se adauga si poluarea sonora aferenta circulatiei rutiere.*
- *riscurile datorate circulatiei rutiere neregulamentare (accidentele frecvente din zona sunt cauzate de conducatori auto sau pietoni iresponsabili)*
- *disfunctionalitatea semnalata, referitoare la starea cailor rutiere (strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie si Nisiparilor) nemodernizate , fara canalizarea pluviala solutionata, poate ingreuna si chiar crea blocaje in circulatia rutiera si pietonala.*

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Pana la aceasta data nu este clasat nici un imobil cu valoare de patrimoniu. Exista informatii,nedocumentate insa, ca pe strada Vasile Lucaciu intr-o casa ar fi locuit un artist care a activat in cadrul Coloniei de pictura.Daca se va confirma informatia se va putea lua o decizie asupra modului de protectie care se va institui pentru imobil.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - DUPĂ CAZ.

Nu exista echipamente si dotari turistice in zona studiata si nici potential balnear.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populatia a semnalat starea grava in care se gasesc drumurile , lipsa trotuarelor si a spatiilor verzi din zona, aspectul rural al echiparii parcelelor situate pe strazile la nord si sud de strada Vasile Lucaciu. Administratia publica locala , ca raspuns la aceasta solicitare a luat ca prima masura elaborarea prezentei documentatii de urbanism care are ca scop conturarea unui caracter pentru zona aflata in plin proces de restructurare .Se urmareste conturarea unei directii de evolutie adaptata cerintelor actuale si a celor din viitorul apropiat ,coerenta in operatiunile de edificare imobiliara si a celor edilitare , regulament specific care a lipsit pana in momentul de fata. Prezenta documentatie si-a propus sa analizeze evolutia zonei, sa semnaleze disfunctiunile existente , sa ia in considerare doleantele populatiei direct afectate sintetizate in urmatoarele solicitari ale autoritatii contractante :

- *se va asigura echiparea edilitara necesara pentru extinderea/modernizarea retelelor publice existente*
- *reglementarea spatiilor verzi va respecta prevederile legale in vigoare privind protectia mediului.*
- *se va elabora reglementarea funcţională a zonei având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure dezvoltarea durabilă a zonei , reabilitarea mediului de viaţă şi a ambianţei zonei.*
- *se vor reanaliza indicatorii urbanistici în funcţie de caracteristicile specifice ale zonei studiate, tipologia loturilor şi a fronturilor stradale.*
- *se va reanaliza regimul de înălţime permis în funcţie de fondul construit existent si propus pentru fiecare zonă în parte.*
- *pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal constituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii.*
- *se vor asigura locurile necesare parcajelor, functie de destinatia si de capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din HG.nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, respectiv P 132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati ".Se recomanda rezolvarea circulatiei astfel incat sa permita accesul si iesirea fara afectarea fluentei circulatiei.*
- *se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientilor de colectare selectiva a deseurilor menajere, in conditiile art.4 , litera ,"a' din Normele de igiena si sanatatea publica privind mediul de viata al populatiei, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.*

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Strada Vasile Lucaciu, cu patru benzi de circulatie , traverseaza zona in partea ei mediana, facand legatura la vest cu zona centrala a municipiului si la est cu zona industriala , respectiv cartierul Ferneziu si Tautii De Sus, fiind inclusa in Planul integrat de mobilitate urbana durabila intre cele 8 artere ce alcatuiesc reteaua stradala primara (din cele 380 de strazi) fiind artera principala de penetratie in municipiu din directia estica. Acesta este si motivatia pentru includerea lui in prioritatile administratiei locale in ce priveste reabilitarea ce a constat din refacerea retelei edilitare si a infrasturii si suprastructurii rutiere.Cele doua arii situate la nord si sud de strada Vasile Lucaciu au devenit zone atractive din doua ratiuni, in primul rand datorita accesibilitatii , zona fiind conectata la toate dotarile municipale si in al doilea rand fiind situata in proximitatea zonei industriale de est , aflat in plin proces de restructurare.Alaturi de proiectul de valorificare a raului Sasar, de transformarea lui intr-un veritabil punct de atractie cotidiana, restructurarea zonei abordata in prezenta documentatie de urbanism se justifica fara echivoc.Sunt aspecte semalate in noul P.U.G. al Municipiul Baia Mare contractat cu S.C. MINA-M-COM S.R.L. si S.C. ALPHA STUDIO S.R.L aflat in curs de elaborare si de avizare. Pentru concretizarea acestui deziderat infrastructura edilitara si cea rutiera devine o prioritate urmata de tranformarea fondului construit dintr-unul de tip rural intr-unul urban .

Documentatiile elaborate , studiile cu relevanta pentru zona abordata precum si consultarea populatiei au relevat urmatoarele aspecte care au determinat directiile de evolutie propuse in prezenta lucrare:

- *conversia prin reabilitarea unor spatii sau edificarea unora noi pentru realizarea de echipamente din sectorul tertiar in zona, de regula comerciale, fenomen deja semnalat in trecut si derulat si in prezent*
- *ocuparea spatiilor si terenurilor libere de obiective industriale si locuinte ; cererea de locuinte se manifesta pregnant si raspunsul dezvoltatorilor imobiliari este evident , terenurile libere prezente fiind o oportunitate in acest sens , cadrul legal neclar fiind o piedica in initierea , desfasurarea si finalizarea investitiilor.*
- *extinderea pe orizontala si verticala a locuintelor existente*

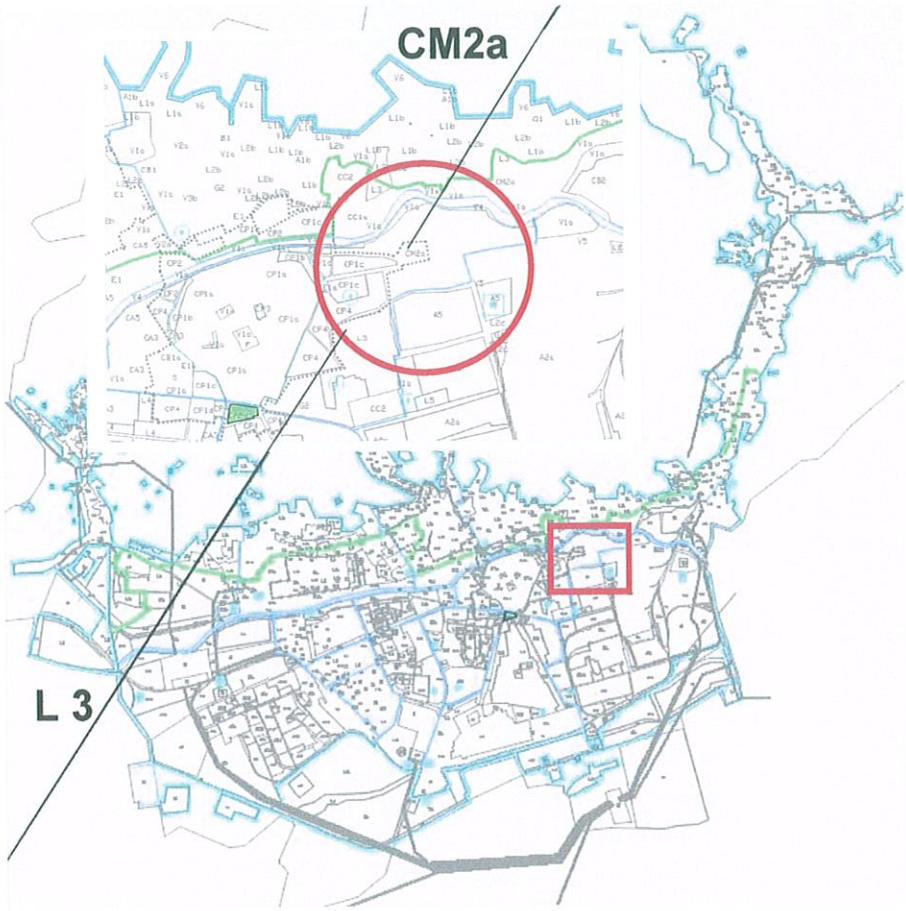
Raspunsul la aceste solicitari precum si eliminarea disfunctiunilor semnalate este scopul prezentei documentatii de urbanism al carui regulament creaza cadrul legal care va asigura evolutia armonioasa, neconflictuala a zonei.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Planul urbanistic general , elaborat de S.C. ARHITEXT INTELSOFT S.R.L prevedea pentru zona studiata 2 unitati teritoriale de referinta :

- *UTR-CM2a -subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3, cu conditii speciale de configurare pe malul Sasarului (pentru Inspectoratul pentru situatii de urgenta)*
- *UTR-L3- subzona locuintelor individuale si colective mici, cu regim de inaltime de maximum P+2 niveluri.*

Prevederile planului urbanistic general in vigoare, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELSOFT S.R.L. in urma cu 30 de ani prevedea subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3 , care reglementa doar parcela ocupata de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Maramures "Petre Dulfu".Celelalte terenuri au fost incluse in L3 , subzona locuintelor individuale si colective mici, cu regim de inaltime de maximum P+2 niveluri.



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona inclusa in prezenta documentatie de urbanism nu se afla puncte cu vedere panoramică, puncte cu vedere excepţională , puncte cu vedere deosebită sau zonă de belvedere conform sudiului de peisaj care s-a elaborate pentru fundamentarea noului Plan de urbanism general.Cele mai apropiate astfel de puncte sau zone sunt :

- *punct de vedere exceptional ,in nordul cartierului Grivita*
- *punct cu vedere deosebita ,in centrul vechi al orasului*
- *zona de belvedere, in centrul cartierului Grivita*

Un alt element al cadrului natural care necesita o preocupare deosebita o reprezinta curtile caselor pentru care se recomanda :

- *silueta acestora trebuie definită în funcţie de orientarea cardinală, de înălţimile clădirilor învecinate acesteia şi de dimensiunile lotului respectiv.*
- *silueta poate fi descendentă spre centrul lotului; limita de proprietate va fi subliniată cu specii de înălţime medie spre mare, utilizându-se cu precădere specii de arbori permanenţi alternaţi cu foioase specifice zonei.*
- *mixtul speciilor propuse va avea în vedere tipul de coronament, perioada de creştere, înfrunzire, şi dupa caz, de înflorire a acestora.*
- *grădina privată trebuie să contribuie la calitatea spaţiului public/stradal prin înalţimea speciilor alese (accente pe înălţime), transparenţa împrejmuirii prin utilizarea unor garduri vii sau a speciilor de conifere columnare, elemete tip topiar, "sculpturi verzi" realizate în specii de arbuşti permanenţi (buxus , taxus,etc).*

(Recomandari preluate din Studiul de peisaj aferent P.U.G. Municipiul Baia Mare 2013 in curs de avizare , elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L.)

Totodata s-a prevazut respectarea in continuare a principiului care a stat la baza tuturor proiectelor de dezvoltare sau restructurare ale localitatii , cel de front discontinuu care sa permita profilarea edificabilului pe fundalul dealurilor situate la nord de asezare, in cazul in care aceasta regula este

posibila.In zona studiata , principiul se poate aplica aplica strazilor Vasile Lucaciu si Nisiparilor, latura nordica a acestora.
In RLU aferent PUZ , pentru protejarea si valorificarea cadrului natural s-au stipulat urmatoarele :
In subzona CM2a la articolul spatii verzi se prevede :

-spaţiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafaţa incintelor, conform H.G.R. nr. 525/1996, anexa nr.6

- *min 15% spaţii verzi cu rol decorativ pentru funcţiunii administrative și financiar-bancare;*
- *min 2-5 % spaţii verzi cu rol decorativ pentru funcţiuni comerciale;*
- *min 2 mp/locuitor pentru funcţiunile de locuire;*

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,0 m înălţime şi diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul spaţiilor plantate publice
- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40%din gradina de faţada se va planta cu arbori;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje;

In subzona L2 se prevede :

- spaţiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafaţa parcelelor;
- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă şi grădina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu arbori, arbusti si plante ornamentale;
- se recomandă ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 80% cu specii locale,adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice si excluderea speciilor considerate invazive
- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,00 m înălţime şi diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje; din acelaşi motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran;

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI ÎN FUNCȚIE DE PREVEDERILE PUG

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN (MODERNIZAREA ȘI COMPLETAREA ARTERELOR DE CIRCULAȚIE, ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE + GARARE; AMPLASAREA STAȚIILOR PENTRU TRANSPORTUL ÎN COMUN; AMENAJAREA UNOR INTERSECȚII; SENSURI UNICE; SEMAFORIZĂRI ETC.).

Dupa cum s-a enuntat la capitolul disfunctionalitati gabaritul, traseul si starea cailor de circulatie constituie o deficienta majora a zonei.Nu se propun strazi noi, se mentin cele existente dar se propune reconfigurarea lor si adaptarea la traficul existent si cel prognozat in cazul strazilor Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie , Nisiparilor si Oltului.In cazul strazii Electrolizei este necesara revizuirea circulatiei pietonale si velo, carosabilul rutier nu se modifica.In integralitate se mentine configuratia strazii Vasile Lucaciu, recent modernizata.

In cazul strazilor Mioritei, Zorilor , 13 Septembrie si strada Oltului , regimul maxim de inaltime propus limiteaza distanta minima intre aliniamente la 10 m. ceea ce implica un profil stradal de categoria III, cu 7m partea carosabila si trotuare dreapta stanga de 1,5m. In momentul de fata, in cazul strazii Oltului si Mioritei sunt portiuni in care distanta dintre aliniamente este mai mic decat cel necesar (in unele portiuni 8,20m intre aliniamente in cazul strazii Oltului respectiv 7,30m in cazul strazii Mioritei), ca urmare vor fi operate schimburi de teren intre domeniul privat si cel public.Distanta dintre aliniamente este variabila la toate strazile sus amintite , ca urmare trotuarul se va largi pentru a prelua suprafetele majorate;daca aceasta va depasi 1,00 metru se vor amenaja spatii verzi de aliniament.

In cazul strazii Nisiparilor cu regim maxim de inaltime propus P+3 si inaltimea maxima admisa 13 m implica o distanta intre aliniamente de 13,00m., cu un profil de 7,00m partea carosabila si cu spatiu verde de aliniament si trotuar de cate 1,5m dreapta si stanga. Aliniamentul actual, respectiv fronturile construite sunt decalate, ca urmare pentru ordonarea aspectului stradal sunt necesare corecturi ce implica modificarea aliniamentului actual.In zona estica este obligatorie largirea strazii in timp ce in zona de record cu strada Oltului, distanta intre aliniamente , mai mare de 13,00m permite amenajarea unui spatiu verde generos.

Accesele pe proprietati se vor asigura din drumul public si vor fi de 3,5 m.Potrivit P118-99, in cazul incintelor care datorita functiunii necesita accesul autospecialelor de stingere a incendiilor accesul se va majora la 3,80m.Lucrarile de modernizare se vor face pe baza unor documentatii de specialiate.

Parcarile pe domeniul public se pastreaza doar la strada Vasile Lucaciu.Parcarea si gararea se va asigura in interiorul proprietatilor, conditie care se va solicita in cazul oricarei autorizari.
în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanţă de maxim 250 m;

Transportul in comun, traseele si statiile se mentin pe strazile Oltului , Electrolizei si Vasile Lucaciu cu statii la ultimele doua.
Semaforizarea existenta se pastreaza, trei pe strada Vasile Lucaciu, doua in dreptul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta Maramures "Petre Dulfu", pentru circulatia masinilor de interventie si cea dea doua la intersectia cu strada Electrolizei .La trecerea de pietoni de pe strada Electrolizei este amplasat cel de al treilea semafor.

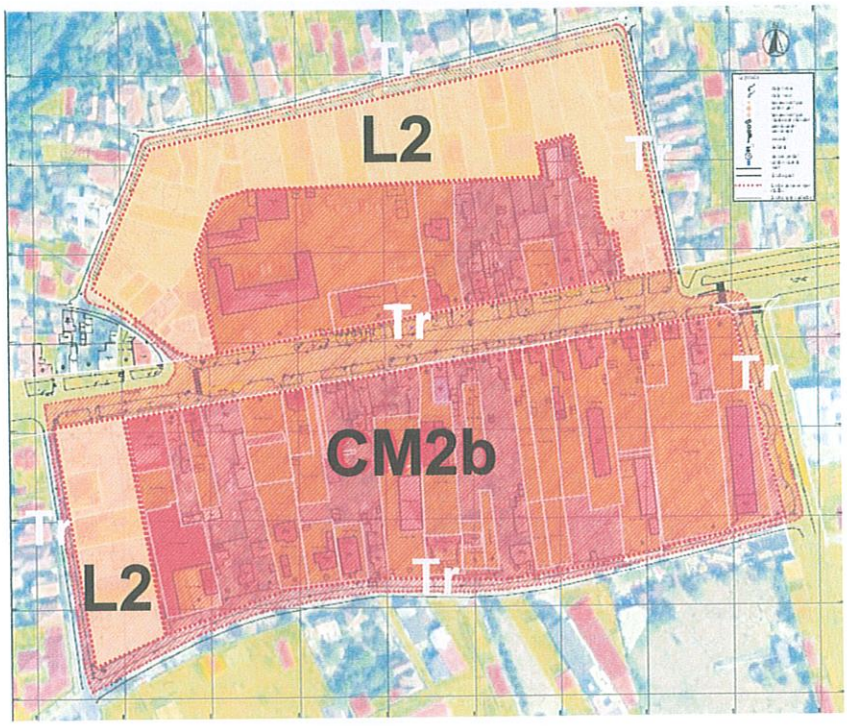
ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE (TRASEE PIETONALE; PISTE PENTRU BICICLIȘTI; CONDIȚII SPECIALE PENTRU HANDICAPAȚI)

Traseele si gabaritele circulatiilor pietonale se pastreaza pe strada Vasile Lucaciu si se modifica pe cele cele trei strazi reconfigurate integral , strada Mioritei , Zorilor si 13 Septembrie si partial , doar cel pietonal in cazul strazii Oltului si traseul pietonal si pista de biciclete in cazul strazii Electrolizei.Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă Municipiul Baia Mare elaborate de S.C. METROUL S.A. in aprilie 2017, strazile Vasile Lucaciu si Electrolizei au fost incluse in reteua de circulatie velo din municipiu.Am pastrat aceasta propunere, cate o pista pe sens , in cazul strazii Vasile lucaciu, alaturat circulatiei pietonale si doua piste pe latura vestica a strazii Electrolizei (pentru rezolvarea circulatiei pietonale si biciclete se extinde zona de circulatie utilizand terenul liber, neamenajat aflat in domeniul public)Traseele pietonale vor fi astfel configurate incat sa asigure utilizarea lor nestingherita de catre persoanele cu dizabilitati (borduri speciale in zonele de intalnire cu caile rutiere)

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

Din analiza situatiei existente a tendintelor manifestate pana in prezent precum si a evolutiei prognozate s-a considerat ca se justifica ***extinderea*** *" zonei mixte ,de centru adiacent zonei centrale istorice" aplicata in PUG doar Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta Maramures "Petre Dulfu" la parcelele situate la nord si sud de strada Vasile Lucaciu si la nord de strada Nisiparilor.Parcelele situate la strada Zorilor, Mioritei, 13 Septembrie si Oltului fiind ocupate de locuinte individuale , se modifica UTR-ul din PUG , L3 - subzona locuintelor individuale si colective mici in L2 - subzona locuinţe individuale cu maxim p+2 niveluri cu densitate normala care este mai potrivita in momentul de fata si viitorul apropiat. Astfel ca s-a considerat ca divizarea terenului luat in studiu in trei subzone, dupa cum urmeaza va permite enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire cele mai potrivite pentru dezvoltarea atat a zonei, implicit a vecinatatilor adiacente cat si a integii localitati.*

CM2b - subzona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert), activitati productive mici, nepoluante si locuinte, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu
L2 - subzona locuinţe individuale cu maxim p+2 niveluri cu densitate normala şi echipamente aferente
Tr - zona transporturilor rutiere



1.CM2b - subzona mixta

Caracterul zonei este mixtarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale la Est de centrul vechi.
Utilizare funcţională (utilizări admise)

- *servicii comerciale adecvate zonei: comertul alimentar si nealimentar specializat (tip butic) in structuri de vanzare cu suprafata mica;*
- *funcţiuni publice: echipamente publice – administraţie, justiţie, învăţământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical),*
- *servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar - bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă; birouri*
- *funcţiuni terţiare superioare: media, edituri, agenţii, servicii profesionale şi personale,*
- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;*
- *locuinţe;*
- *se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;*
- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei;*

***POT** maxim = **60 %**;*
***CUT** maxim = **2,0** mp ADC /mp teren*

2.L2 -Subzona locuinţe individuale

Caracterul zonei este dat de locuinte joase, individuale, cu caracter urban si densitate normala , cu regim maxim de P+2
Utilizare funcţională (utilizări admise)

- *reparaţii şi extinderi la locuinţele existente;*
- *locuinţe individuale în regim de construire discontinuu;*
- *locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;*
- *echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;*
- *parcaje la sol;*
- *spaţii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;*
- *spaţii libere pietonale;*

POT** maxim = **35 %

*CUT maxim pentru înălţimi P+2= **0,9** mp ADC /mp teren*

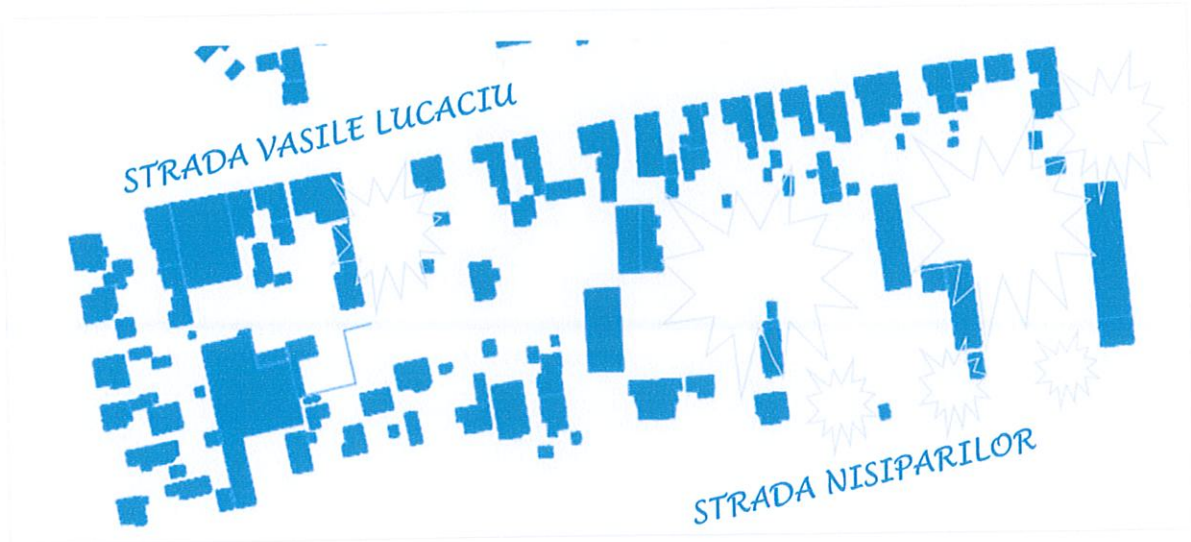
3.Tr - zona transporturilor rutiere

Caracterul zonei este dat de ansamblul reţelei de transport rutier precum şi incintele cuprinzând activităţi legate de transportul rutier si sistemele de parcare/garare a autovehicolelor , străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulaţia majoră între zonele funcţionale şi de locuit si străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcţionale şi le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.
Utilizare funcţională (utilizări admise)

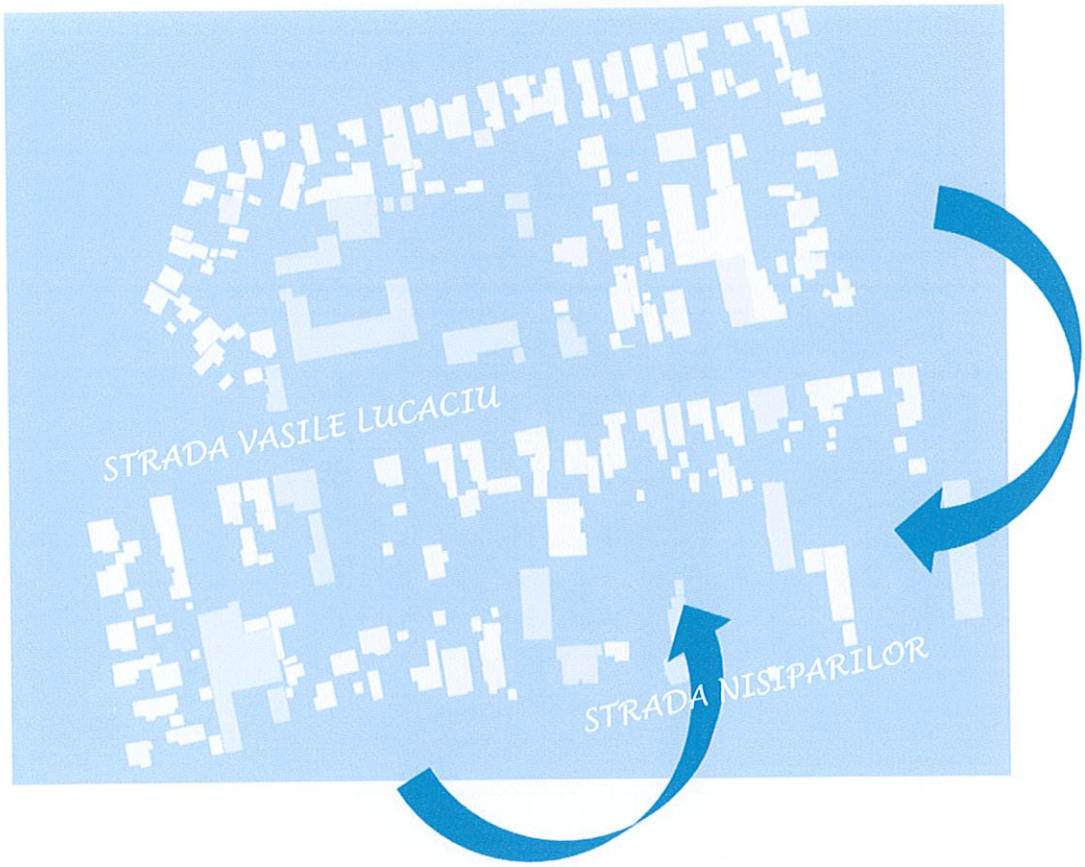
- *căi de comunicaţie rutieră: străzi de categoriile II şi III*
- *lucrări de artă aferente căilor de comunicaţie rutieră;*
- *căi de circulaţie pietonală, refugii şi treceri de pietoni;*
- *spaţii verzi amenajate – în general ca plantaţii de aliniament;*
- *reţele tehnico-edilitare subterane*

BILANŢUL TERITORIAL DE ZONĂ

BILANT TERITORIAL	EXISTENT				PROPUS			
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
TOTAL TEREN	103.700	100			103.700	100		
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	22.304	21,50			46.660	45		
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR, TROTUARELOR, ALEILOR din care:	51.315	49,50			26.261	25,33		
AFERENT DOMENIULUI PUBLIC			16.244,36	15,66			15.781,57	15.22
AFERENT PROPRIETATILOR PRIVATE			35.070,64	33,84			10.479,43	10,11
SUPRAFATA AFERENTA ZONELOR VERZI din care:	30.081	29,00			30.779	29,67		
AFERENT DOMENIULUI PUBLIC			3.370,00	3,24			3.437,00	3,24
AFERENT PROPRIETATILOR PRIVATE			26.711,00	25,76			27.342,00	26,43
POT	21.5%				estimat 45%			
CUT	0.32				estimat 1.1			

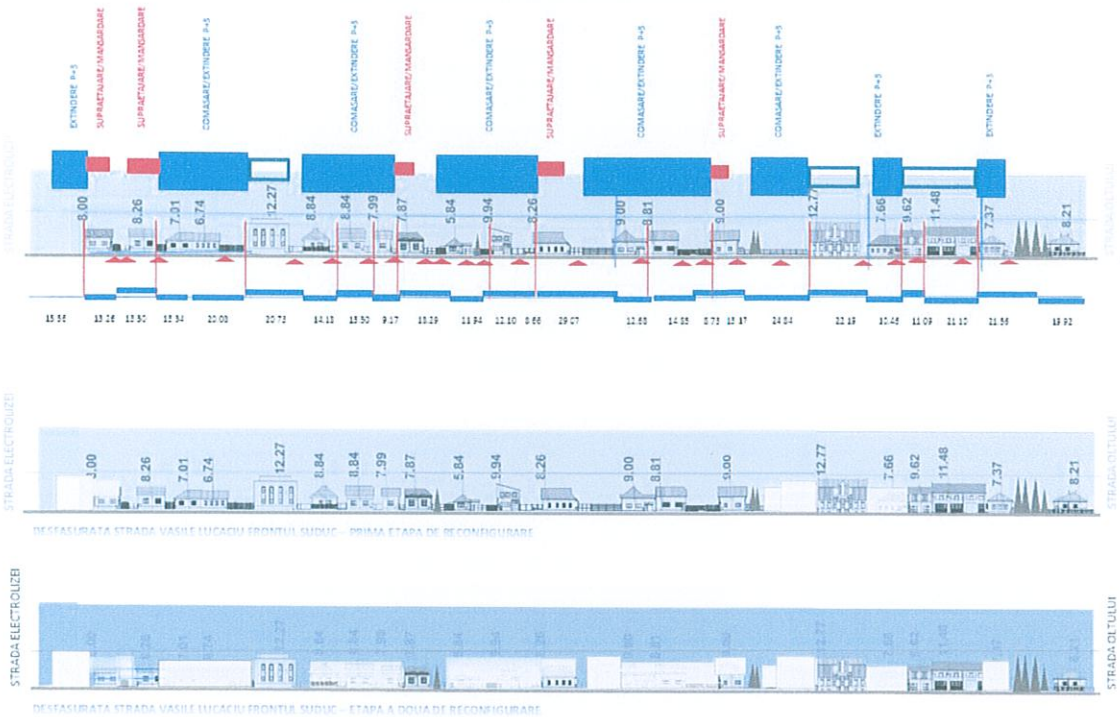


Din analizarea morfologii urbane se costata spatial liber , nefolosit care permite densificarea zonei.



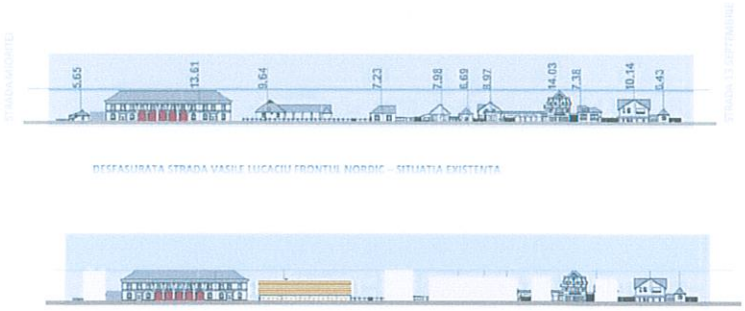
S-a analizat fondul construit existent, forma parcelelor, prospectul stradal si s-a conturat o evolutie posibila a proprietatilor situate pe strada Vasile Lucaciu.

Pentru frontul sudic, ocupat de cladiri situate pe aliniament , cu tendinta de front continuu, se incurajeaza respectarea acestei configurari, de alipire la calcan, de comasare a parcelelor sub 10 metri, cresterea regimului de inaltime la maximum P+3 in cazul acoperisului tip terasa sau P+2 in cazul acoperisului tip sarpanta (respectiv P+2+M), cu H max. (inaltimea maxima) de 13 metri.Terenurile situate la sud de frontul la strada fiind liber de constructii este posibila densificarea (dupa cum se poate vedea in cele doua planuri prezentate mai sus), ca urmare se pot edifica parcelele cu functiuni compatibile care pot sa se integreze neconflictual in contextul existent. Accesul la imobile se va asigura din strada prin alei de 3,8m minim sau ganguri de acces in cazul fronturilor continue.



STRADA VASILE LUCACIU - FRONTUL NORDIC, EXISTENT SI PROPUS

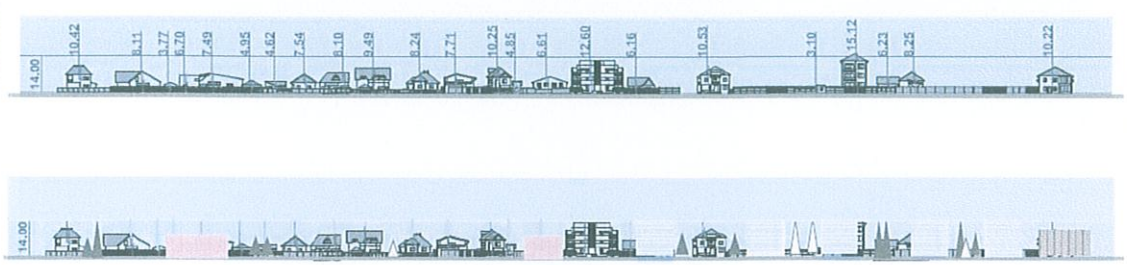
Pentru frontul nordic ocupat de cladiri situate pe aliniament , exceptand Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Maramures "Petre Dulfu", cu front discontinuu , cu destinatie comerciala preponderenta ,cu aspect architectural modest, regim de inaltime parter, P+1 , P+1+m , se recomanda, pastrarea functiunilor existente, extinderea pe orizontala si pe verticala, eventual comas area parcelelor , regim de inaltime maximum P+3 in cazul acoperisului tip terasa sau P+2 in cazul acoperisului tip sarpanta (respectiv P+2+M), cu H max. (inaltimea maxima) de 13 metri. Accesul in curte sau la imobilele din frontal din spate se va asigura din strada prin alei de 3,8m minim sau ganguri de acces in cazul fronturilor continue.



STRADA VASILE LUCACIU - FRONTUL SUDIC , EXISTENT SI PROPUS

Frontul nordic la strada Nisiparilor cladirile sunt retrase de la aliniament, cu locuinte parter si P+1 pe secventa spre strada Oltului cu doua exceptii, doua cladiri industriale in timp ce in zona mediana sunt doua imobile cu regim P+2+R si S+P+1+M , locuinta colectiva , respectiv cladire de birouri ;treimea spre strada Electrolizei este ocupata de magazinul de prezentare, depozitele si platformele de depozitare de materiale de constructii ale Alfa Com .
Se propune pastrarea regimului de construire retras de la aliniament, cu regim de inaltime maxim P+3 in cazul acoperisului tip terasa sau P+2 in cazul acoperisului tip sarpanta (respectiv P+2+M), cu H max. (inaltimea maxima) de 13 metri, cu ocuparea terenurilor libere in treimea dinspre strada Electrolizei cu cladiri retrase de la aliniament , front discontinuu. Se recomanda reconversia functiunilor industriale

situate in zona rezidentiala de pe secventa vestica a strazii in functiuni comerciale tip minimarket pentru deservirea zonei.



STRADA NISIPARILOR - FRONTUL NORDIC, EXISTENT SI PROPUS

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE ÎN FUNCȚIE DE CONCLUZIILE ANALIZEI CRITICE A SITUAȚIEI EXISTENTE

CANALIZARE: ÎMBUNĂTĂȚIRI ȘI EXTINDERI ALE REȚELEI DE CANALIZARE DIN ZONĂ; EXTINDERI SAU PROPUNERI DE STAȚII NOI DE EPURARE SAU STAȚII DE PREEPURARE ETC.

Odata cu lucrarile de reconfigurare si modernizare a retelei de circulatie , urmand exemplul lucrarilor la strada Vasile Lucaciu se justifica analizarea si modernizarea retelelor de canalizare de pe celelalte strazi din zona.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ: ASIGURAREA NECESARULUI DE CONSUM ELECTRIC; MODERNIZAREA ILUMINATULUI PUBLIC ETC.

Odata cu lucrarile de reconfigurare si modernizare a retelei de circulatie , urmand exemplul lucrarilor la strada Vasile Lucaciu se justifica analizarea si modernizarea retelelor de alimentare cu energie electrica si iluminat public de pe celelalte strazi din zona urmarind eliminarea integrala a cablurilor supraterane.
TELECOMUNICAȚII: EXTINDEREA LINIILOR DE TELECOMUNICAȚII;

Se va solicita detinatorilor de retele de telefonie , odata cu lucrarile de modernizare a strazilor , anterior acestora sa fie executate reteaua de distributie in varianta subterana.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - DUPĂ CAZ: EXTINDERI ALE CAPACITĂȚILOR EXISTENTE; PROCEDURA DE URMAT PENTRU APROBAREA INTRODUCERII ALIMENTĂRII CU GAZE NATURALE ETC.

Se va solicita detinatorilor de retele de gaz , odata cu lucrarile de modernizare a strazilor , si anterior acestora reteaua de distributie de presiune redusa pozata suprateran pe străzile Zorilor, Mioritei Vasile Lucaciu, Oltului, Nisiparilor, Electrolizei, 13 Septembrie sa fie montata subteran.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ: AMENAJĂRI PENTRU SORTAREA, EVACUAREA, DEPOZITAREA ȘI TRATAREA DEȘEURILOR;

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor Prin regulamentul de urbanism, la articolul 12 sunt prevazute regulile pentru depozitarea deseurilor, fiind obligatoriu "sa se asigure un sistem de depozitare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate care sa permita serviciului de salubritate colectarea si evacuarea lor la depozitele urbane centalizate.Se va asigura colectarea selective a deseurilor" Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI ETC.).

Nu exista industrii poluante in zona studiata si nici in cele din proximitate, cunoscandu-se ca poluantul istoric , Combinatul Cuprom si-a incetat activitatea in anul 2009. Poluarea datorata emisiilor de carbon ca urmare a traficului intens de pe strada Vasile Lucaciu la care se adauga si poluarea sonora aferenta circulatiei rutiere, nu pot fi eliminate in viitorul apropiat , ele se leaga de strategia nationala de inlocuire a parcului auto, in schimb , prin functiunile noi amplasate si prin arhitectura abordata se poate diminua impactul negativ al noxelor asupra rezidentilor.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE
In zona nu sunt surse care ar putea produce evenimente de tip alunecari de teren, inundatii .

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Prin regulamentul de urbanism s-a impus eliminarea oricarei functiuni care ar genera ape uzate ce ar necesita preepurare, respectiv epurare.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Prin regulamentul de urbanism, la articolul 12 sunt prevazute regulile pentru depozitarea deseurilor.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Odata cu modernizarea strazilor, operatiune tratata la punctul 3.4, se reorganizeaza spatiile verzi , de aliniament astfel :

- ***nu se opereaza modificari la spatiile verzi aferente strazii Vasile Lucaciu***
- ***in cazul strazii Electrolizei, spatiul verde reprezentat de o fasie gazonata in suprafata de 133,3mp, se transleaza spre carosabil pentru a organiza corect circulatia pietonala si velo; suprafata aferenta acestei strazi se majoreaza la 496,10mp.***
- ***strada Oltului se largeste in zona de intersectie cu strada Vasile Lucaciu pentru a permite realizarea unui carosabil de 7,00m si trotuare dreapta/stanga de 1,5m;unde distanta dintre aliniamente o permite, incepand din zona mediana spre strada Nisiparilor, se va amenaja o fasie gazonata ; se pastreaza 3 copaci in zona gazonata, restul de trei se pastreaza in decupaje de 0,50mx0,50m in trotuare , intercalate cu o plantatie noua, pe sistemul adoptat la modernizarile recente de pe strada 22 Decembrie si strada Progresului, cu copaci plantati la 6, 00m interax.***
- ***la celelalte strazi se adopta aceiasi solutie , la strada Mioritei se pastreaza 6 copaci, la strada Zorilor, 4 copaci, la strada 13 Septembrie 10 copaci si la strada Nisiparilor 7; pentru reconfigurarea strazilor este necesara transplatarea a 3 copaci de pe strada Zorilor, 1 copac de pe strada Mioritei, 2 copaci de pe strada 13 Septembrie si 3 copaci de pe strada Nisiparilor.***

Nu se diminueaza suprafata totala de spatii verzi dupa reorganizarea circulatiilor. Modificarile respecta exceptiile prevazute la articolul18, aliniat 7 din Legea 24/2007, unde se permite reducerea spatiilor plantate pentru realizarea de alei pietonale (in cazul nostru se renunta in unele zone dar se suplimenteaza in altele).In cazul celor 7 copaci transplantati se va respecta aliniatul 2 de la articolul 8 din Legea 24/2007, si anume se va solicita acordul Administratie publice locale si a Autoritatii teritoriale de Protectia Mediului .Propunerile enuntate vor fi studiate, analizate in proiecte intocmite de proiectanti de specialitate urmand a fi puse in opera dupa avizarea si aprobarea lor conform legislatiei specifice.

Dupa reorganizarea strazilor, rezulta spatiu verde in suprafata de 3.437mp , adica 3,24% din suprafata inclusa in operatiunea urbanistica.La aceste suprafete se aditioneaza spatiile verzi din curtile din interiorul proprietatilor, propuse a se amenaja , estimate la 27.342 mp , respectiv 26.43 % rezultand o suprafata totala alocata spatiilor verzi de 30.779mp ce reprezinta 29,67% din cei 103.700 mp .

Nu s-au luat in calcul suprafetele copacilor noi propusi plantati in decupajele realizate in trotuare.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE
Nu e cazul

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR - DUPĂ CAZ
Nu e cazul

ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.

Disfunctiunea majora din zona studiata , aspectul si starea cailor de comunicatie fiind eradicate se va elimimina pe langa discomfortul grav pe care resimt rezidentii si aspectul rural in dizarmonie cu fondul locative in refacere si modernizare.Modernizarea retelei edilitare va creste calitatea vietii si evident va creste atractivitatea zonei , diminuand totodata cheltuielile de mentenanta.Refacerea sistemului de iluminat va contribui la cresterea calitatii vietii , va oferi securitate sporita pietonilor si proprietatilor contribuind la cresterea valorii estetice a cvartalului.

REFACERE PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Principiul care a stat la baza tuturor proiectelor de dezvoltare sau restructurare ale localitatii , in faza in care aceasta s-a efectuat pe baza unor reglementari urbanistice , a fost si continua sa fie cel de front discontinuu care sa permita profilarea edificabilului pe fundalul dealurilor situate la nord de asezare, in cazul in care este posibil.In zona studiata principiul se va aplica strazilor Vasile Lucaciu si Nisiparilor, latura nordica a acestora.Crearea unui cadru legal clar va incuraja relansarea zonei si va contribui la reabilitarea urbana.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate propuse sunt prezentate in tabelul de mai jos :

	DOMENII / DENUMIREA LUCRĂRII / CATEGORIA DE INTERES *SCHIMBURI DE TEREN*	*DIMENSIUNE*
	I. RETEA STRADALA	
1	***Modernizare strada Mioritei , categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces , spatii verzi de aliniament (variabil), lucrare de interes local*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC SUPRAFATA DE 38,28 MP***	***169.50m lungime***
2	***Modernizare strada Zorilor , categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces , spatii verzi de aliniament (variabil) , lucrare de interes local*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PUBLIC IN DOMENIUL PRIVAT SUPRAFATA DE 32,30 MP***	***281.70m lungime***
3	***Modernizare strada 13 Septembrie , categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces, lucrare de interes local***	***152.40m lungime***
4	***Modernizare strada Oltului , categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces , spatii verzi de aliniament (variabil) , lucrare de interes local*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC SUPRAFATA DE 51,36 MP***	***159.60m lungime***
5	***Modernizare strada Nisiparilor, categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces , spatii verzi de aliniament 2x1,5m (variabil), lucrare de interes local*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC SUPRAFATA DE 61,75 MP*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PUBLIC IN DOMENIUL PRIVAT SUPRAFATA DE 524,88 MP***	***420.50m lungime***
6	***Modernizare circulatie pietonala si pistade biciclete,2 benzi, spatiu verde de aliniament , strada Electrolizei , lucrare de interes local***	***133.50m lungime***
	II. LUCRARI EDILITARE	
7	***Modernizarea retelei de alimentare apa strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
8	***Modernizarea retelei de canalizare strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
9	***Modernizarea retelei de alimentare cu energie electrica strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
10	***Modernizarea retelei de iluminat public strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
11	***Modernizarea retelei de alimentare gaz strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
12	***Modernizarea retelei de telefonie, date, tv strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ŞI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG.

Prevederile planului urbanistic general in vigoare, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELSOFT S.R.L. in urma cu 30 de ani, inevitabil nu acopera dezideratele actuale.Drept urmare s-a si comandat prezenta documentatie de urbanism zonal, care raspunde momentului si completeaza golul legislativ creat si creaza premizele relansarii zonei.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENŢIE, CARE SĂ SUSŢINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE.

Reabilitarea retelelor edilitare, modernizarea retelei stradale, proiectare si executie, amenajarea spatiilor verzi, modernizarea iluminatului public si nu in ultimul rand publicitate si consiliere a rezidentilor asupra oportunitatilor aparute ca urmare a modificarilor facute la regulile urbanistice operante care contureaza o noua imagine zonei sunt cateva categorii de interventie care asigura materialozarea programului de dezvoltare.

PRIORITĂŢI DE INTERVENŢIE.

Reabilitarea retelelor edilitare care premerge modernizarii retelei stradale toate derulate secvential, bugetare, proiectare, avizare, licitatie si executie.

APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ, ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICŢII.

Echilibrarea si armonizarea strazilor din zona studiata, anularea diferentei izbitoare dintre aspectul si starea strazii Vasile Lucaciu, Oltului si Electrolizei, si celelalte strazi cu imagine de ulita. Ea constituie o operatiune obligatorie care va cadea in sarcina administratiei locale pentru a elimina apelativul devenit deja o cutuma pentru aceasta zona, cea de periferia municipiului.
Celalalt actor implicat in succesul programului urbanistic declansat prin PUZ-ul de fata este cetateanul, proprietarul care urmeaza sa mobileze strada cu edificii a caror arhitectura sa contribuie la imbogatirea cadrului construit .Ca si restrictie, consideram ca intr-o zona in care predomina locuintele individuale, amplasate pe parcele generoase, parcarea si gararea autoturismelor pe domeniul public si nu in interiorul proprietatii este un gest care tranforma o zona rezidentiala care ar putea fi de elita, intr-o parcare anosta. Ca urmare in regulament s-a inscris un articol care prevede, asigurarea parcarilor in interiorul parcelelor sau spatii de parcare amenajate, altele decat pe marginea strazilor, proiectate doar pentru circulatia pietonala, rutiera eventual perdea peisagistica si nu pentru parcarea si gararea autovehiculelor.

INTOCMIT
Arhitect Mitru Ildiko

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Partea I.

DISPOZIŢII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Vasile Lucaciu este adoptat de către Consilul Local al municipiului Baia Mare în temeiul art. 36 al (5)lit c din legea 215/2001 în conformitate şi în aplicarea dispoziţiilor legii 350/2001 şi a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

1.Definiţie şi scop

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în urbanism, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.
(2) Regulamentul Local de Urbanism
detaliază modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor.
(3) Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificarile ulterioare, precum şi Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare. De asemenea, la baza elaborării prezentei documentaţii stau reglementarile enumerate in anexa 2 .

3. Domeniu si metodologie de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unităţii teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condiţiilor şi limitelor de recunoaştere a dreptului de construire.
(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire.
(4) La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un

regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de trenuri.

Partea II.

ARTICOLELE DIN CADRUL REGULAMENTULUI

a) GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI
b) SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

c) SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE
ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

d)SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Partea III.

ZONELE SI SUBZONELE DIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM "ZONA VASILE LUCACIU"

CM2b - subzona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert), activitati productive mici, nepoluante si locuinte, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu

L2 - subzona locuinţe individuale cu maxim p+2 niveluri cu densitate normala şi echipamente aferente

Tr - zona transporturilor rutiere

Partea IV.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ, ZONELOR ŞI SUBZONELOR FUNCŢIONALE DIN CADRUL PUZ

CM2b - subzona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert), activitati productive mici, nepoluante si locuinte, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu

a) GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale la Est de centrul vechi.

b) SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- *servicii comerciale adecvate zonei: comertul alimentar si nealimentar specializat (tip butic) in structuri de vanzare cu suprafata mica;*
- *funcţiuni publice: echipamente publice – administraţie, justiţie, cultură, învăţământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical),*
- *servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar - bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă; birouri*
- *funcţiuni terţiare superioare: media, edituri, agenţii, servicii profesionale şi personale, recreere şi turism*
- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;*
- *locuinţe;*
- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei;*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- *sunt permise activităţile manufacturiere compatibile cu zona de locuit*
- *conversiile funcţionale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerinţele pentru noua funcţiune (accese, spaţii de parcare, spaţii verzi, condiţii de însorire etc.);*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- *activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*
- *constructii provizorii de orice natura;*

- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea a apelor meteorice.

c) SECŢIUNEA II:CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- se recomandă comasările in cazul parcelelor cu latime sub 10,0 m
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 450 mp. si un front la strada de minim 10.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale ,de minim 13.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau 20.0m in cazul celor independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- se va menţine neschimbată situaţia dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere faţă de aliniament
- în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcţiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcţiilor anexă este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colţ), dar nu mai puţin de 4 metri;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20 metri fata de aliniamentul de la strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20,0 metri de la aliniament; clădirile principale se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri, cu excepţia cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire

având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât sa se asigure între clădiri o distanţă de minim jumătate din înălţimea la cornişa a celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3.0m

- *în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate noua clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanţă de minim jumătate din înălţimea la cornişa a celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3.00 m;*
- *cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeaşi categorie (se cuplează clădiri principale între ele şi anexe între ele), cu acordul vecinilor, conform Codului Civil;*
- *clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălţime în baza unui PUD care va include desfăşurări de fronturi ;*
- *în cazul în care pe parcela se edifica o locuinta colectiva iar pe parcela invecinata este o locuinta individuala, aceasta se va face doar cu acordul vecinului.*

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- *în cazul în care una dintre construcţii are o funcţiune care necesită iluminare naturală distanţa minimă între clădiri este înălţimea la cornişă a celei mai înalte; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcţiune cu prescripţii specifice de însorire distanţa între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 3.0 m*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- *parcela este construibilă numai dacă are asigurat cei putin un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;*
- *accesul de aprovizionare şi accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;*
- *în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri.*
- *se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;*
- *în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.*

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice(exceptie cele existente pe strada Vasile Lucaciu)*
- *în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanţă de maxim 250 m;*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă admisibilă este P+3 pe străzile având distanţa dintre aliniamente de minim 13 metri;regimul P+3 se refera la cladiri cu acoperis terasa; in cazul cladirilor cu sarpanta regimul va fi P+2 sau P+2+M
- în cazul clădirilor situate pe colţ, la racordarea între străzi având regim diferit de înălţime, dacă diferenţa este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreştere în trepte, primul tronson prelungind înălţimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanţa dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenţie asupra faţadelor existente, necesită o documentatie care se va supune avizarii;
- firmele şi reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile şi forma acestora
- este interzisă utilizarea culorilor stridente;finisajele exterioare vor avea culori pastelate şi culori naturale ale materialelor;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori sau a învelitorilor ondulată; este interzisa utilizarea ţiglei metalice;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri şi justificări grafice, fotomontaj pentru intervenţii;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice(apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reţeaua publică de canalizare;
- este obligatoriu sa se asigure conditii pentru colectarea deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate, care sa permita colectarea de catre serviciul de salubritate; se vor asigura conditiile pentru colectarea selectiva a deseurilor
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii aeriene a cablurilor reţelelor;

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile verzi amenajate vor respecta H.G.R. nr. 525/1996 anexa nr.6 , care prevede suprafata acestora ca procent din suprafaţa incintelor, functie de destinatie astfel :
  - min 15% spaţii verzi cu rol decorativ pentru funcţiunii administrative și financiar-bancare;
  - min 2-5 % spaţii verzi cu rol decorativ pentru funcţiuni comerciale;
  - min 2 mp/locuitor pentru funcţiunile de locuire; etc.:
- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,0 m înălţime şi diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul spaţiilor plantate publice
- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40%din gradina de faţada se va planta cu arbori;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- *se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje;*

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- *împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea inaltimea minima de 1,50 m si inaltimea maxima de 2,20 m din care un soclu opac cu înălţimea minima de 0,3 m si inaltimea maximă de 0,6 m şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, sau un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii si pătrunderea vegetaţiei; împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.*
- *catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu înaltimea minima de 1,80 m si inaltimea maxima de 2,20-2.50 m.*
- *pentru coerenta imaginii urbane se recomanda ca imprejmuirile la strada sa respecte înaltimea imprejmuirilor adiacente.*
- *se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).*
- *porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.*
- *în cazul imobilelor cu utilizari care implica frecventa relativ ridicata a autovehicolelor combinata cu accesul controlat in incinta, situate pe artere apartinand tramei majore, porţile de intrare pentru autovehicule vor fi automatizate , sau retrase din fata de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fara a incomoda circulaţia pe drumurile publice.*
- *tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.*
- *se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.*
- *spaţiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, separate cu borduri sau cu garduri vii*

d) SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- ***POT** maxim = **60** %;*

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

- ***CUT** maxim = **2,0** mp ADC /mp teren*

L2 - subzona locuinţe individuale cu maxim p+2 niveluri cu densitate normala şi echipamentele aferente

a) GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

- Zona de locuinte joase, de regula individuale, cu caracter urban si densitate normala

b) SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparaţii şi extinderi la locuinţele existente;
- locuinţe individuale în regim de construire discontinuu, eventual cuplat;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- parcaje la sol;
- spaţii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spaţii libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie
- sunt permise anexe gospodăreşti care nu produc murdărie (garaj, magazie, chiosc etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale sau activităţi manufacturiere care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 3 autoturisme, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi;
- anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- autobaze şi staţii de întreţinere auto;

- alte activitati care nu se incadreaza la art.1 si 2.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;

c) SECŢIUNEA II:CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- parcela se consideră construibilă dacă are deschiderile minime si raportul laturilor in regim cuplat , 10m si 12m in regim iziolat , cu raportul 1/3 (latime/ adancimea parcelei)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- se va menţine neschimbată situaţia dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau retrasa faţă de aliniament,
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente
- obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcţiilor anexă, este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- în cazul străzilor cu fronturi retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colţ), dar nu mai puţin de 2,0 m si nu mai mult de 10,0 m;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se menţine actualul regim de construire continuu sau discontinuu;
- se defineste banda de construibilitate ca fiind fasia in interiorul careia este obligatorie amplasarea constructiilor principale, avand o adancime de 20,0 m de la retragerea medie de la aliniament pe fiecare strada si fiind limitata posterior suplimentar de o retragere minima de 5,00 m de la limita posterioara a parcelei; constructiile anexa cu regim de inaltime P pot fi amplasate in afara benzii de construibilitate spre limita posterioara; constructiile principale pot depasi spre limita posterioara a parcelei limita de construibilitate numai in cazul in care este posibila/necesara cuplarea la calcan cu o constructie principala de pe o parcela adiacenta.
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20,0 metri de la aliniament; clădirile principale se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,00 metri, cu excepţia cazului în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care este permisă alipirea la acesta;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu astfel încât să se asigure între clădiri o distanţă de minim jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 metri;

- în cazul în care pe ambele laturi sunt amplasate clădiri retrase de la limita de proprietate noua clădire se va amplasa retrasă de la ambele limite laterale astfel încât să se asigure între clădiri o distanţă de minim jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte, dar nu mai puţin 3,00 metri, faţă de limitele laterale;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4,00 m; distanţa se poate reduce la jumătate, dat nu mai puţin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3.50 m lăţime;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanţă de maxim 250 m;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţime maximă admisibilă la cornişa 10,00 metri in cazul unei cladiri (P+2) cu acoperis terasa si P+1 in cazul cladirilor cu acoperis tip sarpanta, fără a depăşi distanţa dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului în suprafaţa maximă de 60% din aria construită, caz in care regimul de inaltime admis va fi P+1+M;
- în cazul clădirilor situate pe colţ, la racordarea între străzi având regim diferit de înălţime, dacă diferenţa este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreştere în trepte, primul tronson prelungind înălţimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanţa dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori sau a învelitorilor ondulată; este interzisa utilizarea ţiglei metalice;

- *în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri şi justificări grafice, fotomontaj pentru intervenţii;*
- *este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate şi culori naturale ale materialelor*

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare;*
- *toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;*
- *se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;*
- *este obligatoriu sa se asigure conditii pentru colectarea deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate, care sa permita colectarea de catre serviciul de salubritate; se vor asigura conditiile pentru colectarea selectiva a deseurilor*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii aeriene a cablurilor reţelelor;*

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- *spaţiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafaţa parcelelor;*
- *spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;*
- *spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă şi grădina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu arbori, arbusti si plante ornamentale;*
- *se recomandă ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 80% cu specii locale,adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice si excluderea speciilor considerate invazive*
- *se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,00 m înălţime şi diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;*
- *se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje; din acelaşi motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran;*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- *împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea inaltimea minima de 1,50 m si inaltimea maxima de 2,20 m din care un soclu opac cu înălţimea minima de 0,3 m si inaltimea maximă de 0,6 m şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, sau un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii si pătrunderea vegetaţiei; împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.*
- *catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu înaltimea minima de 1,80 m si inaltimea maxima de 2,20-2.50 m.*
- *pentru coerenta imaginii urbane se recomanda ca imprejmuirile la strada sa respecte înaltimea imprejmuirilor adiacente.*
- *se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).*
- *porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.*

- *tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.*
- *se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.*

d) SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- ***POT** maxim = **35 %***

Parcelele ce includ garaje /parcari supraterane in care acestea ocupa cel putin 10% din suprafata construita se pluseaza POT-ul la 45%

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

- ***CUT** maxim pentru înălţimi P+2= **0,9** mp ADC /mp teren*

Parcelele ce includ garaje /parcari supraterane in care acestea ocupa cel putin 10% din suprafata construita se pluseaza CUT-ul. la 1,1

Tr - zona transporturilor rutiere

a)GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Include ansamblul reţelei de transport rutier precum şi incintele cuprinzând activităţi legate de transportul rutier si sistemele de parcare/garare a autovehicolelor

- *străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulaţia majoră între zonele funcţionale şi de locuit;*
- *străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcţionale şi le dirijează spre străzile de legătură;*

Ampriza drumului este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.
Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea.
Zonele de protecţie sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului.

b) SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- *căi de comunicaţie rutieră: străzi de categoriile II şi III*
- *lucrări de artă aferente căilor de comunicaţie rutieră;*
- *căi de circulaţie pietonală, refugii şi treceri de pietoni;*
- ***spaţii verzi amenajate – în general plantaţii de aliniament;***
- *reţele tehnico-edilitare subterane*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- *realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcţii, accesuri, amenajări sau instalaţii, în orice scop, fără a periclita siguranţa circulaţiei, este permisă pe baza autorizaţiei de construire şi doar în condiţiile existenţei acordului prealabil şi a autorizaţiei de amplasare şi/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective*
- *amplasarea staţiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persone prin servicii regulate se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice local cu avizul administratorului drumului şi al poliţiei rutiere*
- *semnalizarea staţiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate şi amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale*

- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenţii asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- se admit reparatii/modernizari ale retelelor edilitare supraterane numai in masura in care nu afecteaza calendarul de mutare a acestor retele in subteran

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare, precum şi amenajarea parcărilor si a altor amenajari care pot obtura vizibilitatea în curbe şi în intersecţii pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare in intersectiile la nivel sau la o distanţă mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
- se interzice obturarea vizibilităţii indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcţiilor, instalaţiilor, panourilor publicitare, plantaţiilor rutiere şi a oricăror alte obstacole;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor;
- zona destinată circulaţiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spaţiilor verzi, reţelelor edilitare,modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecţiilor,realizarea spaţiilor de parcare.
- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcţii sau amenajări cu caracter definitiv , altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepţia lucrărilor de reţele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/şi de siguranţa circulaţiei
- execuţia de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menţinerea funcţionalităţii actuale şi cu menţionarea în autorizaţie a duratei de existenţă a construcţiilor şi amenajărilor

c) SECŢIUNEA II CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafeţe, Forme, Dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR adiacent;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

- *prin excepţie de la prevederile aceluiasi aliniat se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- *porţile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;*

d) SECŢIUNEA III:

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

- *conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%*

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

- *conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.*

ANEXE

Anexa nr. 1

CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCŢIUNI

FUNCŢIUNI ADMINISTRATIVE

Sedii de instituţii publice / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administraţiei publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundaţie, organizaţie neguvernamentală, asociaţie, agenţie etc.

FUNCŢIUNI DE ADMINISTRAREA AFACERILOR

Sedii de societăţi comerciale, regii autonome
Clădiri de birouri

FUNCŢIUNI FINANCIAR-BANCARE

Sediul filialei Băncii Naţionale a României
Sediu bancar, filială bancară
Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
Sediu de bursă de valori şi mărfuri, de firma de brokeraj
Sediu de fond de investiţii

FUNCŢIUNI TERŢIARE

Comerţ en detail: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentaravând suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşuratăsub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.
Alimentaţie publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru afterschool, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru /cartografie, atelier de artă etc.
Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.

FUNCŢIUNI COMERCIALE EN DETAIL ŞI SERVICII DE MARI DIMENSIUNI

Comerţ en detail şi servicii desfăşurate în unităţi independente cu suprafaţa construită desfăşurată mai mare de500 mp: comerţ cu mărfuri de folosinţă generală şi servicii domestice, comerţ specializat pe profile şi serviciile aferente, comerţ şi servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc. Comerţ şi servicii organizate în sistem "mall"

FUNCŢIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE ŞI SERVICII TEHNICE

Comerţ en-gros, comerţ cu materiale de construcţii
Mică producţie
Depozitare, logistică, distribuţie şi desfacere
Parc de activităţi
Service auto, spălătorie auto, staţie de carburanţi şi servicii

FUNCŢIUNI DE CULT

Lăcaş de cult
Mănăstire, schit

FUNCŢIUNI DE CULTURĂ

Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferinţe, cinematograf, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziţie, circ, clubul copiilor, club, discotecă

FUNCŢIUNI DE ÎNVĂŢĂMÎNT ŞI CERCETARE

Grădiniţă, şcoală primară, şcoală gimnazială, liceu, şcoală postliceală, şcoală de arte şi meserii
Învăţământ superior
Centru educaţional
Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc
Spaţii de cazare pentru elevi sau studenţi

FUNCŢIUNI DE SĂNĂTATE ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

Spital general (judeţean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unităţi de sănătate (centre de recoltare sânge, staţii de salvare etc.)
Creşă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistenţă socială

FUNCŢIUNI SPORTIVE

Stadion, piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom
Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, strand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic

FUNCŢIUNI DE TURISM

*Hotel * - *****, hotel de apartamente * - *****, motel * - ***, vilă turistică* - ***** pensiune turistică categoria urbană * - ***** hostel, youth hostel * - ****
Regulament Local de Urbanism – Anexa 1 **2**

FUNCŢIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

Aeroport
Gară de persoane
Autogară
Staţie de transfer intermodal
Staţie a trenului metropolitan
Parcaj public multietajat subteran şi/sau suprateran
Parcaj public de tip park&ride
Depou pentru vehicule de transport

FUNCŢIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Serviciu public de gospodărire comunală şi activităţi conexe: administrative, tehnice, de reparaţii şi întreţinere,
de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc. - exclusiv locuinţe) pepiniere, sere
Piaţă agro-alimentară, piaţă de vechituri, obor
Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ şi anexe ale cimitirului
Rampă de depozitare a deşeurilor urbane
Centru de colectare / prelucrare deşeuri
Depou pentru vehiculele tranportului public
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
Adăpost pentru animale de casă
Cimitir şi crematoriu pentru animale de casă

FUNCŢIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Construcţii şi instalaţii aferente echipării tehnico-edilitare
Activităţi complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc. - exclusiv locuinţe)

UNITĂŢI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

Unitate militară
Unitate de poliţie
Unitate de jandarmerie
Unitate de protecţie civilă
Unitate de pompieri
Unitate ale serviciilor de informaţii

Anexa 2

REGLEMENTARI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Noul Cod Civil *– legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.*

Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile ulterioare*

Legea nr. 50/2001 *privind autorizarea lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare;*

Legea nr. 18/1991 *a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.*

Legea nr. 98/1994 *privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică, republicata*

Legea nr. 10/1995 *privind calitatea în construcţii, cu modificarile ulterioare*

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 *privind protecţia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile şi completările ulterioare.*

Legea nr.24/2007 *a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare*

Legea nr. 7/1996 *privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare*

Legea nr.46/2008 *– Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.*

Legea nr. 107/1996 *a apelor cu modificarile ulterioare*

Legea nr. 33/1994 *exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificarile ulterioare*

Legea 255/2010 *privind privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local cu modificarile ulterioare*

Legea 114/1996 *a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare*

Legea nr. 213/1998 *privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.*

Legea 139/2000 *privind meteorologia, cu modificarile ulterioare.*

Legea nr.363/2006 *privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.*

Legea nr.171/1997 *privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.*

Legea nr. 351/2001 *privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional -Secţiunea IV:Reţeaua de localităţi, cu modificarile ulterioare*

Legea nr.575/2001 *privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional -Secţiunea V – Zone de risc natural*

Legea nr.190/2001 *privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional -Secţiunea a VII – Zone cu resurse turistice*

Legea nr. 451/2002 *pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000.*

Legea 307/2006 *privind apararea impotriva incendiilor*

Legea nr.104/2011 *privind calitatea aerului inconjurator*

Legea nr.215/2001 *a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile ulterioare*

Ordonanta Guvernului nr.43/1997 *privind regimul juridic al drumurilor, aprobata prin* ***Legea nr.82/1998****, republicata, cu modificarile ulterioare*

Ordonanta de urgenta nr.18/2009 *privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte cu modificarile ulterioare*

HG nr.525/1996 *pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările şi modificările ulterioare.*

HG nr.382/2003 *pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism pentru zonele cu riscuri natural*

H.G. 267 / 2006 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184 / 2001.*
HG nr.382/2003 *pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism pentru zonele cu riscuri natural*

Hotărârea nr. 1519 / 2004 *pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatură pentru documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România.*
HG nr. 349/2005 *privind depozitarea deşeurilor, cu modificarile ulterioare*

HG nr. 1284/2007 *privind declararea ariilor de protecţie specială avifaunistică ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificarile ulterioare (HG 971/2011)*
HG 447/2003 *pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari si inundatii*

HG 930/2005 *pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică*

HG nr.804/2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase*

Ordinul MDRL nr. 839/2009 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizara lucrarilor de constructii, si modificarile ulterioare.*

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 *din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.*

Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 536/1997 *pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei, cu modificarile ulterioare.*

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 *pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naţionale.*

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 *pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor.*

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 *pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.*

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 *pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.*

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 *pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane.*

Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 *pentru aprobarea Normelor generale de apărare impotriva incendiilor.*

Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D- 821 din 1996 *al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea conditiilor de autoriza a constructiilor cu caracter militar*

Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 *pentru aprobarea reglementarii tehnice GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONTINUTUL – CADRU AL P.U.Z indicativ GM-007-2000*

Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 *pentru aprobarea reglementarii tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-010-2000*

Ordinul MLPAT nr.22/N/1996 *privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96*

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 *privind* ***aprobarea*** *„NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P 132-93 (inlocuit partial prin NP24-97)*
Ordinul MLPTL nr.141/N/1997 *privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA SI EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97*

Ordinul nr.6/139/2003 *al* ***MLPTL/MAP*** *privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului şi a siguranţei circulaţiei pe drumurile publice de interes naţional şi judeţean*

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.*
Diferite reglementări tehnice în domeniu:
I 22/1999 *– Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor.*

SR 8591/ 1997 *– Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare.*

SR 1343-1/1995 *– Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi.*

STAS 10859 *– Canalizare. Staţii de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.*

Ordinul 4/2007 *al Presedintelui ANRE de aprobare a Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice - Revizia I - cu modificarile ulterioare*

I 36/1993 *– M.L.P.A.T. Instrucţiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalaţiilor din centrale şi puncte termice.*

I 46/1993 *– M.L.P.A.T. - Instrucţiuni privind proiectarea, executarea şi exploatarea reţelelor şi instalaţiilor de televiziune prin cablu.*

ID 17/1986 *– MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea şi executarea, verificarea şi recepţionarea instalaţiilor electrice în zone cu pericol de explozie.*

I.6 PE/1997 *–Normativ experimental pentru proiectarea şi executarea sistemelor de distribuţie gaze naturale cu conducte de polietilenă.*

I.6/1998 *– Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.*

3915/1994 *– Proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale.*

Ordinul M.L.P.A.T. şi ONCGC 91/N/912-CP/1996 *–pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi.*

Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC 1645/CP-2393/1997 *–pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.*

ANEXA 3

DEFINIŢII ALE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM

- **ACTIVITATI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrala si zona de locuit =** activitati de mica productie cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, avand ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicata si implica (de regula) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: producerea de bijuterii si alte obiecte de podoaba, decoratiuni, obiecte din sticla, ceramica, gravura, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, muraturi, dulciuri si alte produse „de casa" samd.
- **ALINIAMENT** = linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată. In toate cazurile in care nu se specifica altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se refera la aliniamentul reglementat. Aliniamentul reglementat rezulta din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale strazilor. În zona istorică protejată in care s-a instituit protectia parcelarului si tramei stradale aliniamentul reglementat coincide cu aliniamentul existent, în masura în care acesta se conformează parcelarului istoric. In toate celelalte cazuri in care se vorbeste de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale strazilor si realinierile de parcele cu modificarea corespunzatoare a limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public potrivit alineatului urmator.

Prospectul drumurilor determina aliniamentul reglementat al imprejmuirii, care, pana la elaborarea proiectelor de specialitate se calculeaza fata de axul drumului. Axul drumului este in general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesita corectii ale unghiurilor si razelor precum si pentru drumuri nou-propuse axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsa intre aliniamentul actual si cel reglementat precum si zona rezervata infiintarii drumurilor noi va trece in domeniul public in conditiile prevazute prin lege, in baza programelor de dezvoltare ale autoritatii locale. Pana la trecerea in domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restrictiei non aedificandi. In cazul in care aliniamentul actual al imprejmuirilor este mai mare decat cel normat aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi aliniamentul existent
- **ALINIEREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.
- **AMPRIZA DRUMULUI** este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.
- **ANEXE ALE LOCUINŢELOR =** clădiri de mici dimensiuni si avand de regula un singur nivel suprateran, sau amenajari construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:
1. gararea a 1-2 maşini,
2. depozitare casnica (magazii, soproane),
3. bucatarii de vara,
4. adapostul animalelor de paza si companie (numarul maxim de animale de paza si companie permis in zona de locuit se aproba prin hotarare de catre consiliul local)
5. agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine si alte asemenea

Nu sunt admise în municipiu anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor şi produselor agricole pentru subzistenţă sau comercializare; prin exceptie, in subzonele **Ljr – Ljr_u** Consiliul local poate admite anexe pentru cresterea animalelor si depozitarea furajelor dupa cum urmeaza: adaposturi pentru maxim 5 animale mari (bovine, cabaline) sau 10 animale mici (porcine, ovine, caprine) si maxim 100 pasari/iepuri si anexe de depozitare a produselor agricole (patul, fanar, sura etc); amplasarea adaposturilor pentru animale se face la minim 10,0 m de locuinte; aceeasi distanta este recomandata pentru anexele de depozitare a produselor agricole in scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor.

- **BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE =** fasie de teren delimitata de retragerea de la aliniament si de aliniamentul posterior in interiorul careia este permisa amplasarea constructiei principale de pe o

parcela. Banda de construibilitate este determinata o fie prin stabilirea alinierii constructiilor si a unei adancimi maxime pana la care poate amplasata constructia o fie prin stabilirea alinierii la strada si a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei o fie prin ambele cai (conditii cumulative). Termenul se utilizeaza in general in zone omogene din punct de vedere functional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonata a terenului.

- **CLADIRE PRINCIPALA =** cladirea a carei utilizare determina functiunea unei parcele; un imobil poate avea o singura cladire principala sau mai multe; cladirile principale se amplaseaza de regula in interiorul fasiei de construibilitate.

- **COMERT – clasificarea structurilor de vanzare in functie de suprafata** (potrivit Ordonantei 99/2000 republicata cu modificarile ulterioare)**:**

o structura de vânzare cu suprafata mica - structura de vânzare având o suprafata de vânzare de pâna la 400 mp inclusiv – caracteristica in principal insertiilor in zonele rezidentiale;

o structura de vânzare cu suprafata medie - structura de vânzare având o suprafata de vânzare cuprinsa între 400-1.000 mp inclusiv – caracteristica in general insertiilor din zona centrala si centrele de cartier

o structura de vânzare cu suprafata mare - structura de vânzare având o suprafata de vânzare mai mare de 1.000 mp – au un impact important asupra circulaţiei generale şi asupra transportului public si necesita reglementarea in cadrul unui PUZ cu studiu de circulatie

- **COMERŢ CU RAZA MARE DE SERVIRE:** activitati comerciale si servicii cu frecventa de vizitare rara, in general accesate cu mijloace de transport auto si amplasate de regula la marginea localitatii. Sunt incluse:
  - centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
  - supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine
  - mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp
  - comert specializat pe profile si servicii aferente (bunuri de folosinta indelungata: electrocasnice, mobila, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp
  - magazine de materiale de constructii
  - comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
  - comert+servicii organizate in sistem mall
  - spatii tip targ saptamanal (specializat sau general)
  - piata de gros pentru produse agro-alimentare

- **CONSTRUCŢII CU CARACTER PROVIZORIU –** construcţiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prinspecificul funcţiunii adăpostite ori datorită cerinţelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existenţă limitată, precizată şi prin Autorizaţia de construire. De regulă, construcţiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale şi alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea iniţiala (confecţii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) şi sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcţiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioşcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile şi în spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcţiilor provizorii se autorizează în aceleaşi condiţii în care se autorizează construcţiile definitive (Legea 50/1991).

- **DEMISOL** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălţimea liberă a acestuia şi prevăzut cu ferestre în pereţii de închidere perimetrală. In cazul terenurilor in panta se considera demisol nivelul care are cel putin 1/3 din suprafata pardoselii sub nivelul terenului natural iar in medie pardoseala este situata sub nivelul terenului inconjurator cu mai putin de jumatate din înălţimea liberă a nivelului şi este prevăzut cu ferestre în pereţii de închidere perimetrală

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcţiei. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă, se consideră subsol şi se include în numărul de niveluri subterane ale construcţiei (P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor)

- **ECHIPAMENTE PUBLICE** = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea **serviciilor** sociale **de interes general** din categoria serviciilor necomerciale si obligatiilor statului; serviciile publice care sunt finanţate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în reţea la nivel de zona rezidenţială şi de cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, licee, biblioteci de cartier etc;

- ***ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC*** = *extindere a definitiei anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare si finantare;*
echipamente prin intermediul caruia se furnizeaza servicii sociale de interes general, servicii care pot avea si caracter economic; in aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate si spitale private...), juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat si cu finantare partiala de la buget), de invatamant (invatamant privat de toate gradele), de ocrotire sociala (realizat de fundatii si ONG-uri); prin extensie: societăţi, companii, firme, asociaţii care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public
- ***INDICATORI URBANISTICI*** – *instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:*

coeficient de utilizare a terenului (CUT) – *raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;*

CUT volumetric: *raportul dintre volumul cladirii si suprafata parcelei; se exprima in mc/mp. Util pentru zone in care suprafata nivelului curent depaseste semnificativ inaltimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale)*

procent de ocupare a terenului (POT) – *raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.*

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:
– dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;
– dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

Inaltimea maxima a cladirilor - *exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.*
Măsurarea înălţimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientata spre strada a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălţimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situaţie, niciun punct al clădirii nu va depăşi planul paralel cu terenul şi care conţine punctul de înălţime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel
Inaltimea cladirii se poate exprima in metri si/sau in nivele conventionale. Nivelul conventional are inaltimea de 3,0 m.
Inaltimea se exprima in nivele conventionale in zonele de locuit si in cele in care se amplaseaza cladiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (cladiri de birouri etc)
Volumul cladirilor: *indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alaturi de latimea si/sau adancimea frontului construit, armonizarea cladirilor dintr-o anume zona, poate fi limitat superior sau/si inferior, in special in zone cu parcelar neregulat sau unde s-au facut comasari si dezmembrari*
- ***INCAPERI AGLOMERATE*** - *incaperi in care se pot afla simultan cel putin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mica de 4 mp.*
- ***LOCUINTE COLECTIVE MICI***: *Locuinte cu regim de inaltime maxim P+2(+M), ce cuprind in acelasi corp de cladire intre trei si sase unitati locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Insertia locuintelor colective mici este conditionata de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de inaltime, retrageri, volum construit, spatii verzi, spatii de parcare etc. In cazul a mai*

mult de 4 apartamente insertia se face in baza unei documentatii de urbanism care va studia relatia cu vecinatatea (inclusiv desfasurari stradale, volumetrie, insorire) si organizarea incintei astfel incat sa se amplaseze spatiile de parcare si manevra auto si spatiul verde minim necesare.

*- **LOCUINTE SEMICOLECTIVE:** locuinte cu regim de inaltime maxim P+2 (de regula P+1), ce cuprind in acelasi corp de cladire intre patru si sase unitati locative complete (apartamente) cu accese (scari) individuale. Insertia locuintelor semicolective este conditionata de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de inaltime, retrageri, volum construit, spatii verzi, spatii de parcare etc. In cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face in baza unei documentatii de urbanism care va studia relatia cu vecinatatea (inclusiv desfasurari stradale, volumetrie, insorire) si organizarea incintei astfel incat sa se amplaseze spatiile de parcare si manevra auto si spatiul verde minim necesare.*

*- **MANSARDA** (prescurtat: M) - Spaţiu funcţional cuprins între învelitoare şi ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerinţelor de siguranţă, protecţie şi confort corespunzătoare utilizării specifice (de regula locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depasi conturul ultimului nivel si nu poate avea o suprafata mai mare de 60% din suprafata ultimului nivel*

*- **MOBILIER URBAN** – elementele funcţionale şi/sau decorative amplasate în spaţiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localităţii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcţiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (presupun lucrari din categoriile incluse in structura devizului general la C+M), necesitând emiterea autorizaţiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice şi altele asemenea*

*- **NIVEL** – spaţiu construit suprateran sau subteran al construcţiilor închise sau deschise, delimitat de planşee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spaţiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor).*

*- **NIVEL RETRAS** (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecţia orizontală, sunt retrase faţă de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate faţadele clădirii care sunt vizibile din spaţiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafaţa construită desfăşurată a nivelului retras nu va depăşi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).*

*- **NON AEDIFICANDI = INTERDICŢIE DE CONSTRUIRE** regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusă; exemple:*

- zonele destinate infiintarii de strazi sunt supuse interdictiei de construire pana la trecerea in domeniul public (interdictie definitiva pentru orice tip de constructii si amenajari altele decat cele legate de infiintarea strazii);

- zona gradinii de fatada (intre linia aliniamentului reglementat si linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – in care nu se pot amplasa constructii si se pot face numai anumite categorii de amenajari (interdictie definitiva);

- zonele in care este necesara detalierea reglementarilor prin documentatii urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdictiei temporare de construire

*- **NON ALTIUS TOLLENDI** – regulă urbanistică care reprezintă obligaţia de a nu efectua construcţii peste o anumită înălţime; impusa in primul rand in vecinatatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localitatii (turle de biserici, turnuri sau cupole ale unor cladiri publice, foisor de foc etc); restrictia poate fi impusa si pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.*

*- **PUBLICITATEA STRADALA** - termeni specifici:*

- ***Publicitate** totalitatea modalitatilor si instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoasterea si aprecierea de catre consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinatiei unor spatii, lansari de produse, deschideri de magazine etc.*
- ***Publicitate temporara**: publicitatea realizata cu ocazia unor evenimente, manifestatii culturale sau sportive, precum si pentru actiuni de promovare ocazionala de produse sau activitati*
- ***Reclama** activitatea cu rol de a atentiona sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit si cu semnificatia restransa de suport folosit in activitatea de reclama.*
- ***Publicitate neluminoasa** publicitate care se face prin afise sau panouri publicitare, inscriptii pe material textil*

- ***Publicitate luminoasa*** *publicitate realizată prin corpuri luminoase, afise sau panouri luminate printr-o sursa de lumina amplasata astfel incat sa asigure iluminarea afisului, panoului ori corpului publicitar;*
- ***Publicitate atipica*** *publicitate realizata prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalatii originale, fara repetitie.*
- ***Firma****: firmele anunţă o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; reprezinta constructia provizorie pe care se poate inscriptiona numele, denumirea comerciala, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoana fizica sau juridica isi exercita activitatea.*
- ***Afis/ poster****: mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hartie sau pe folie sintetica si expus public.*
- ***Sistem publicitar*** *structura (poate fi o constructie sau o confectie dintr-un material nealterabil) ce serveste drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri şi panouri de afişaj (panouri publicitare, panouri directionale– indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrica), firme şi alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)*
- ***Panou publicitar****- structura (constructie provizorie) folosita pentru afisarea unui mesaj publicitar*
- ***Banner*** *suport pentru mesajul publicitar confectionat din folie sintetica sau din material textil, in mod obisnuit in forma dreptunghiulara, ancorat in zone publice.*
- ***Mesh*** *suport pentru mesajul publicitar confectionat din material sintetic perforat (gen plasa fina), de obicei de mari dimensiuni, fixat in diferite modalitati pe cladiri.*
- ***Steaguri*** *construcţie metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agăţarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.*
- ***Panou indicator*** *inscriptie amplasata pe cladiri sau pe suporturi independente care avertizeaza apropierea de o zona sau de un imobil unde se desfasoara o activitate determinata. In aceeasi categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe cladiri, stalpi etc.*
- ***Citylights*** *mobilier stradal pentru publicitate outdoor, aşezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat in câmpul vizual imediat al pietonilor: staţii de autobuz, colţuri de strada, aeroport etc.*
- ***Panou mobil*** *panou publicitar avand dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fara fundatie sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.*
- ***Totem*** *structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizeaza publicitate in nume propriu.*
- ***Roof-top*** *sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperisul sau pe terasa unei cladiri.*

*- **REALINIERE** – operaţiune tehnică şi juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale şi care constă în retrasarea aliniamentului şi trecerea în domeniul public a suprafeţelor necesare. Realinierile constituie obiectiv de utilitate publică.*

*- **REGIM DE CONSTRUIRE**: modul de amplasare a constructiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala;*

- ***regim de construire inchis (continuu)*** *= amplasarea constructiilor se face ocupand intreaga latime a terenului, rezultand o imagine stradala cu front continuu de constructii; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil in curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orase si unor zone de locuinte colective*
- ***regim de construire deschis (discontinuu)*** *= amplasarea constructiilor (cuplate sau izolate) se face ocupand doar partial latimea parcelei, imaginea stradala ofera o succesiune de volume construite si spatii deschise; spatiul public si cel privat comunica vizual; este specific in primul rand zonelor de locuire individuala semicentrale sau periferice*

*- **REGULA CALCANULUI**: reglementare urbanistica generala care urmareste **evitarea calcanelor vizibile dinspre spatiul public**; regula se adreseaza constructiilor din aceeasi categorii: se cupleaza intre ele constructii principale sau anexe intre ele, nu este obligatorie si nu se recomanda cuplarea constructiilor principale cu anexe. Consecintele acestei reguli:*
Sunt cu desavarsire interzise constructiile cu calcan spre strada;

Calcanul existent dicteaza amplasarea constructiilor noi (la amplasarea constructiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulatiile publice si este recomandata acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala); la modul general se considera vizibile din circulatiile publice calcanele incluse in banda de construibilitate. Regula are caracter imperativ in banda de construibilitate.
*- **REGULA DE REALIZARE a NIVELURILOR SUPLIMENTARE**: reglementare urbanistica generala ce stabileste modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de inaltime curent al zonei – daca reglementarile zonei/UTR-ului o permit. Nivelurile suplimentare se vor incadra in conturul determinat de un arc de cerc cu raza de **4,0** metri şi tangenta la acesta la 45 grade.*
*- **REGULA TESIRII ALINIAMENTULUI IN INTERSECTII** - reglementare urbanistica generala care urmareste asigurarea distantei de vizibilitate in intersectii, asigurarea unor raze minime de racord intre strazi potrivit normelor de proiectare si evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecţia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I si a II-a şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; in cazul strazilor de categorii diferite se aplica lungimea maxima; regula nu se aplica la giratorii si alte intersectii complexe ce necesita studiu de specialitate*
*- **SERVICII DE INTERES GENERAL** = servicii orientate spre binele public, servicii prestate in interes general si ca atare supuse de autoritati unor obligatii specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea si egalitatea; includ:*
o servicii necomerciale (de ex. educatia obligatorie, protectia sociala)
o obligatii ale statului (de ex.securitatea si justitia)
o servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicatiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei si deseurilor si energia);
Cele trei categorii de servicii se intrepatrund, putine servicii care satisfac un interes public raman exclusiv apanajul autoritatii locale sau sunt finantate de la buget.
*- **SERVICII PUBLICE** = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publica precum electricitatea, furnizarea gazului si a apei, transportul, serviciile postale si telecomunicatiile create si administrate de autoritati publice sau delegate altor operatori (publici sau privati)*
*- **SECTOR PRIMAR:** sector principal de activitate economica implicand extragerea si producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit*
*- **SECTOR SECUNDAR:** sector principal de activitate economica ce implica transformarea materiilor prime in bunuri*
*- **SECTOR TERTIAR:** sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comert si prestatii; ansamblul unitatilor economice care au ca activitate principala prestarea de servicii pentru consumatori si companii precum vanzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicatii, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, cercetare etc.*
*- **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** – limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil in scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituti de utilitate publica: servituti legate de infiintarea, utilizarea, intretinerea, modernizarea drumurilor publice, a cailor ferate, servituti legate de infiiltarea, intretinerea, interventia in caz de avarie, modernizarea, devierea retelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publica (apa, canal, energie electrica, gaze etc)*
*- **SUBSOL** (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcţiei (după: P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor). In cazul terenurilor in panta se considera subsol nivelul care are pardoseala situata in medie sub nivelul terenului inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera*
*- **SUPANTĂ** – planşeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi faţă de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor)*
*- **SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ** (SCD) – suma suprafeţelor desfăşurate a tuturor planşeelor. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie (Legea 350/2001).*
*- **SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ** (SC) – suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol*

a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită (Legea 350/2001).

*- **SUPRAFAŢA NIVELULUI** (SN) – (Aria nivelului) aria secţiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafaţa nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafaţa nivelului se cuprind şi ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:*

- *ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcţiuni;*
- *ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);*
- *ariile supantelor;*
- *ariile balcoanelor şi logiilor;*
- *ariile porticelor de circulaţie şi gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălţimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;*
- *aria încăperilor cu înălţime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăperile motoarelor de ascensor, o pompe etc. Părţi ieşite şi închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;*
- *aria rampelor exterioare şi a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;*
- *aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă h>1,8 m;*

În aria nivelului nu se cuprind:

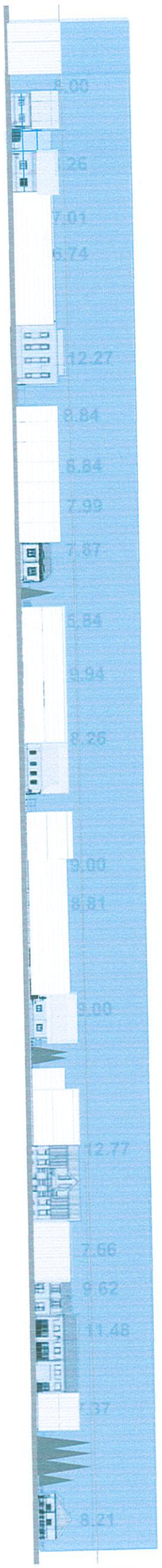
- *copertinele cu suprafeţe mai mici de 4 mpşi adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale şi cornişele;*
- *învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;*
- *golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curţi de lumină şi curţi englezeşti;*
- *rezaliturile cu aria mai mică de 0,4 mp şi nişele cu aria mai mare de 0,4 mp;*
- *treptele exterioare şi terasele neacoperite.*

La clădirile, cu excepţia locuinţelor, care au porţiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălţimi egale sau diferite, deservite de o aceeaşi scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

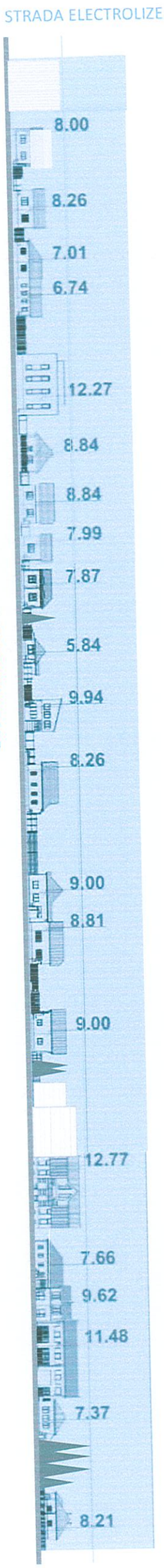
*- **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică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

*- **ZONĂ FUNCŢIONALĂ** – parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.*

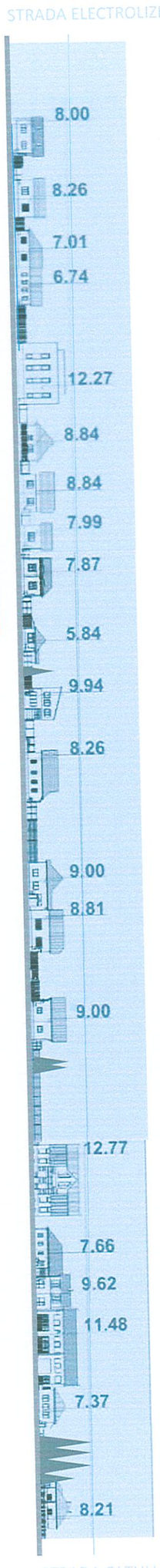
DESFASURATA STRADA VASILE LUCACIU FRONTUL SUDIC – ETAPA A DOUA DE RECONFIGURARE



DESFASURATA STRADA VASILE LUCACIU FRONTUL SUDIC – PRIMA ETAPA DE RECONFIGURARE



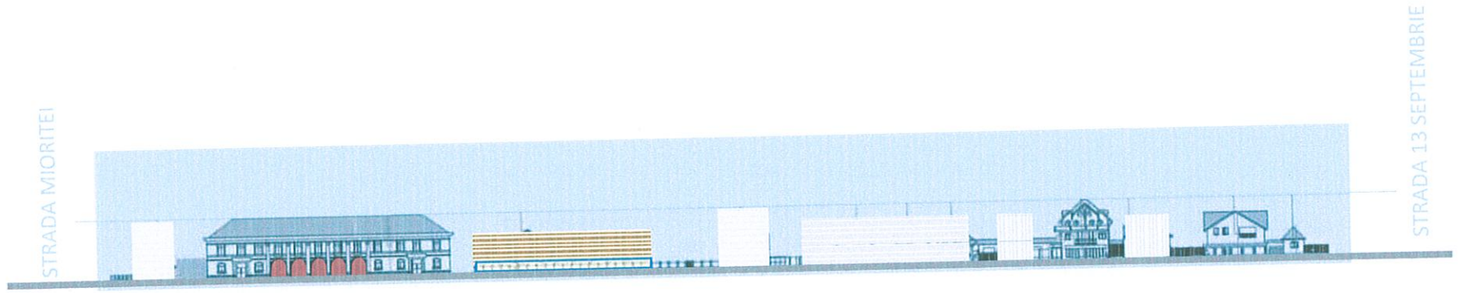
DESFASURATA STRADA VASILE LUCACIU FRONTUL SUDIC – SITUATIE EXISTENTA



ANEXA 4

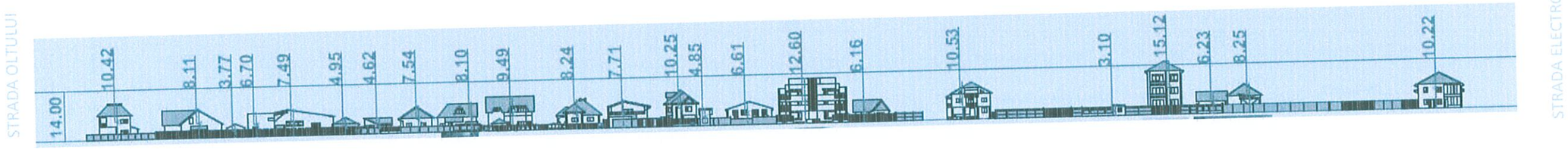
ANEXA 4

DESFASURATA STRADA VASILE LUCACIU FRONTUL NORDIC – SITUATIA EXISTENTA

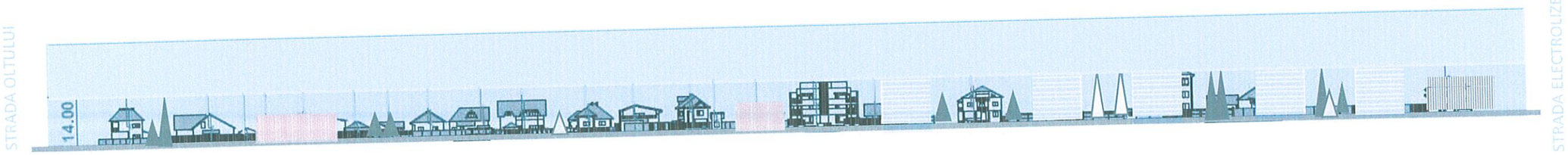


DESFASURATA STRADA VASILE LUCACIU FRONTUL NORDIC – ETAPA DUPA RECONFIGURARE

ANEXA 4



DESFASURATA STRADA NISIPARILOR – SITUATIA EXISTENTA

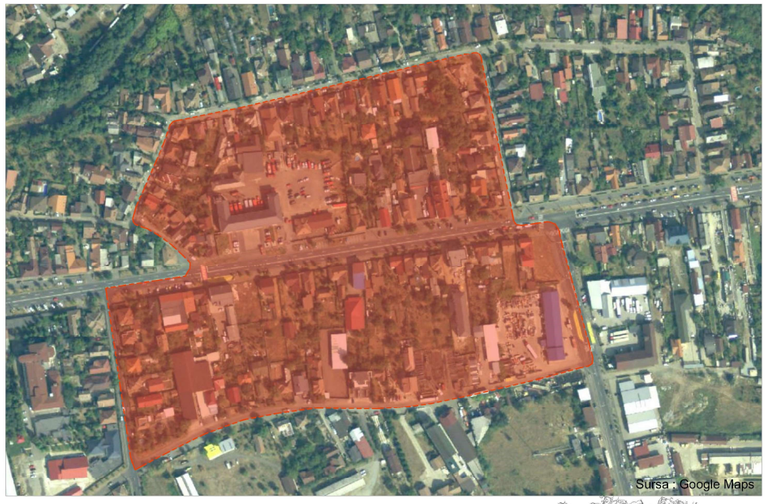


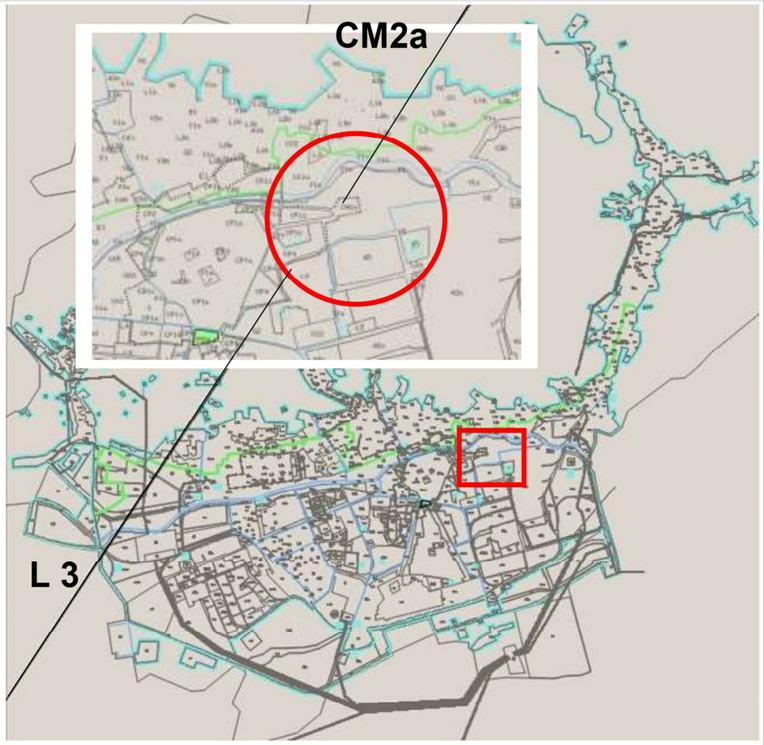
DESFASURATA STRADA NISIPARILOR – ETAPA DUPA RECONFIGURARE

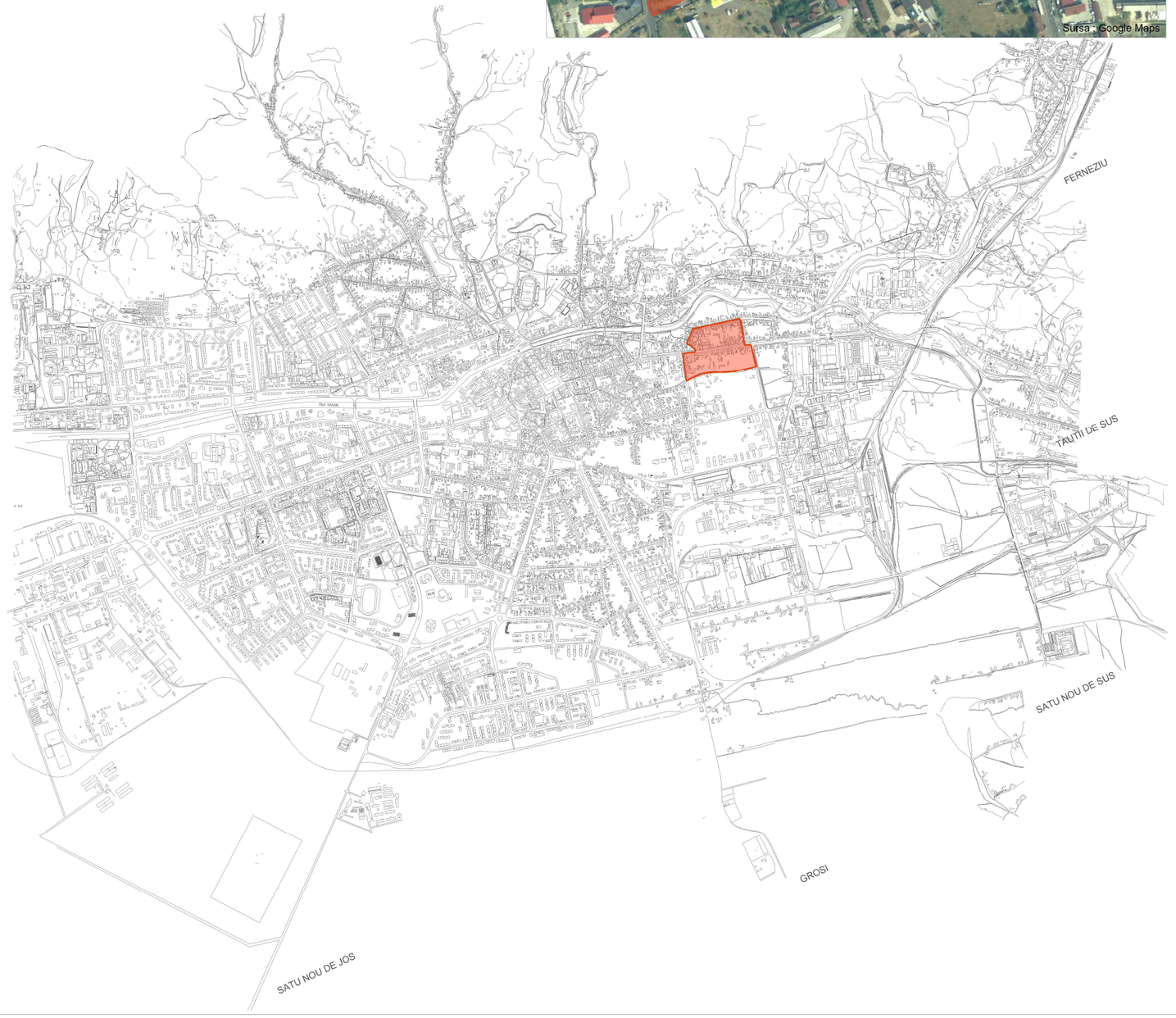
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL
BAIA MARE , Zona Vasile Lucaciu







PREVEDERI ALE PUG

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

J 24/108/98	SC 9 OPTIUNE SRL	ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2		BENEFICIAR MUNICIPIUL BAIA MARE ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES	PROIECT NR: 4 / 2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 33000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA VASILE LUCACIU BAIA MARE	FAZA : P.U.Z. PLANSA NR : U 00
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		DATA MARTIE 2020	TITLU PLANSA PLAN DE INCADRARE	INDEX ___
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO				
	arh. MITRU PETRE				
DESENAT	arh. MITRU PETRE				

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL
BAIA MARE , Zona Vasile Lucaciu

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LOCUINTE
- COMERT, SERVICII
- ZONE CU DESTINATIE SPECIALA ISU
- INSTITUTIE PUBLICA
- UNITATI PRODUCTIE INDUSTRIALA
- SPATIU VERDE PUBLIC

STARE CLADIRI

- FOARTE BUNA
- BUNA
- MEDIE
- REA

1 *Principalele disfunctionaliati de semnalat in zona sunt :*

1. *dimensionarea necorelata a strazilor cu traficul si fondul construit nou din zona , cu aspect de ulita (strada Bujorului, Zorilor, 13 Septembrie, respectiv Nisiparilor)*
2. *lipsa trotuarelor sau subdimensionarea lor (strada Bujorului, Zorilor, 13 Septembrie, respectiv Nisiparilor)*
3. *subdimensionarea spatiilor de parcare de pe domeniul public precum si a garajelor sau a locurilor de parcare in interiorul parcelelor in intreaga zona*
4. *retele electrice nemodernizate*
5. *iluminat public inadecvat (strada Bujorului, Zorilor, 13 Septembrie, respectiv Nisiparilor)*
6. *lipsa spatiilor verzi de pe domeniul public si neintretinerea corespunzatoare a celui existent*
7. *nivelul scazut al amenajarilor curţilor ce pot contribui la calitatea vieţii în cadrul ansamblului urban.*
8. *de-alungul arterei principale din zona, în special în partea dinspre limita estica, predomina locuinţele, ceea ce ignoră funcţia străzii principale*
9. *fond construit cu aspect rural , neadecvat cu cel necesar unei artere principale de intrare in oras, adiacenta zonei centrale.*
10. *problematica curţilor parazitate de construcţii noi în partea posterioară a grădinii şi/sau supraetajarea celor existente*
11. *comert impropriu in zona aferenta arterei principale*

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	%
TOTAL TEREN	103.700	100
FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE	1.102	1
UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA	9.959	10
LOCUINTE	51627	50
TOTAL TERENFUNCTIUNEA DE SERVICII INDUSTRIALE SI SERVICII TEHNICE	4.708	5
FUNCTIUNI TERTIARE(COMERT, SERVICII PROFESIONALE, SERVICII MANUFACTURIERE)	16.690	16
CIRCULATII RUTIERE , PARCARI - DOMENIU PUBLIC	10.790	10
CIRCULATII PIETONALE -DOMENIU PUBLIC	5.454	5
SPATII VERZI -DOMENIU PUBLIC	3.370	3

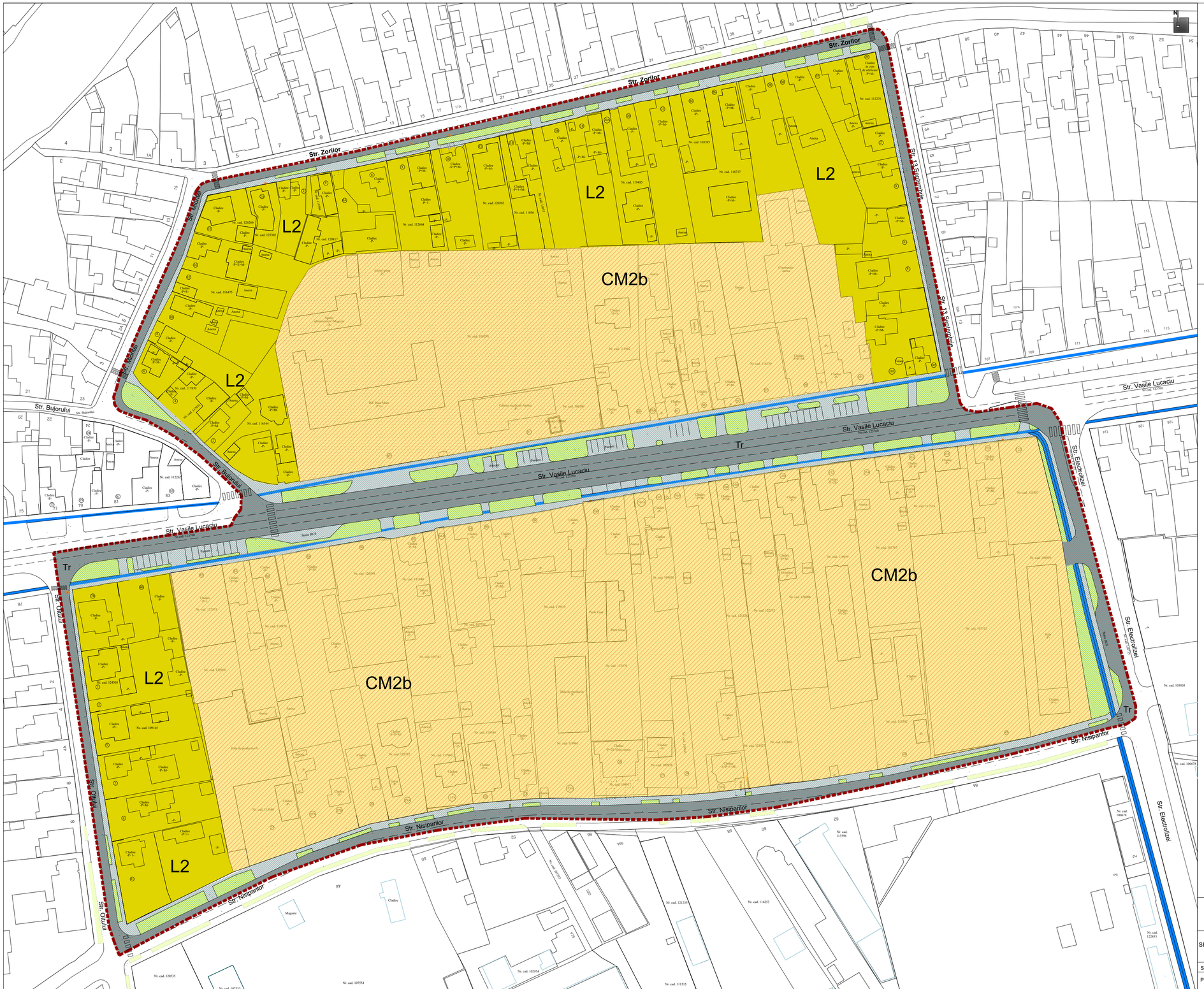
Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

BENEFICIAR
MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

PROIECT NR: 4 / 2020

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA VASILE LUCACIU BAIA MARE	FAZA : P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		DATA MARTIE 2020	TITLU PLANSA: SITUATIA EXISTENTA	PLANSA NR : U 01
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO				INDEX ___
	arh. MITRU PETRE				
DESENAT	arh. MITRU PETRE				



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

BAIA MARE , Zona Vasile Lucaciu

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ZONE CU DESTINATIE SPECIALA ISU
- SPATII VERZI PUBLICE
- PISTA DE BICICLETA

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- UTR L2
- CM2
- Tr

BILANT TERITORIAL	EXISTENT				PROPUS			
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
TOTAL TEREN	103.700	100			103.700	100		
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	22.304	21,50			46.660	45		
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR, TROTUARELOR, ALEILOR din care:	51.315	49,50			26.261	25,33		
AFERENT DOMENIULUI PUBLIC			16244,36	15,66			15.781,57	15.22
AFERENT PROPRIETATILOR PRIVATE			35070,64	33,84			10.479,43	10,11
SUPRAFATA AFERENTA ZONELOR VERZI din care:	30.081	29,00			30.779	29,67		
AFERENT DOMENIULUI PUBLIC			3.370	3,24			3.437	3,24
AFERENT PROPRIETATILOR PRIVATE			26.711	25,76			27.342	26,43
POT	21.5%				estimat 45%			
CUT	0.32				estimat 1.1			

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

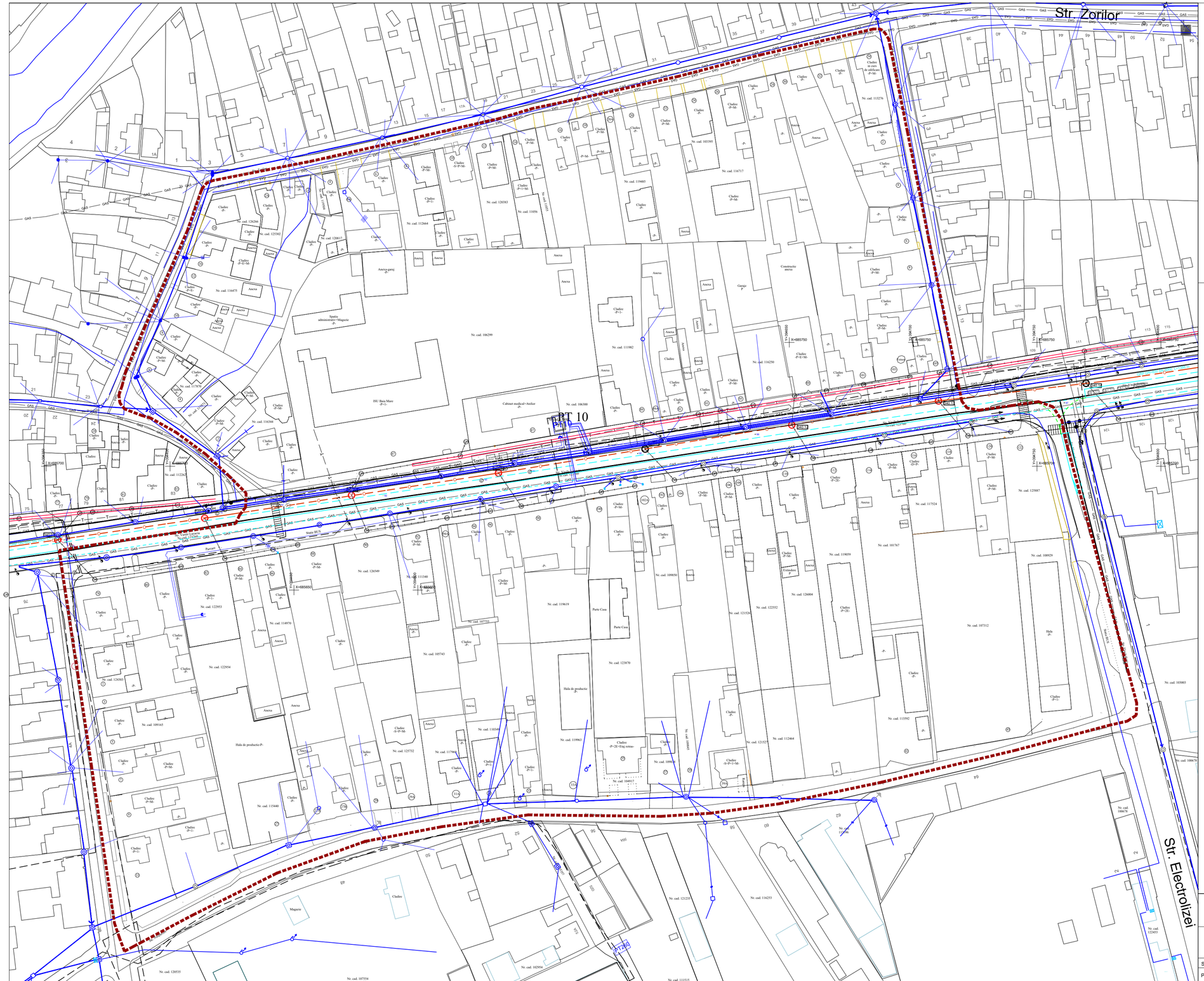
9OPTIUNE

J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

BENEFICIAR
MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

PROIECT NR: 4 / 2020

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA VASILE LUCACIU BAIA MARE	FAZA : P.U.Z.
					PLANSA NR : U 02
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		DATA MARTIE 2020	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	INDEX —
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO				
	arh. MITRU PETRE				
DESENAT	arh. MITRU PETRE				



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL
BAIA MARE , Zona Vasile Lucaciu

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- GURA DE SCURGERE DIN TUBURI DE BETON Ø 50 cm , CU SIFON SI FARA DEPOZIT, CU GRATAR CU RAMA FONTA TIP A CAROSABIL STAS 3272, H=1 m
- GURA DE SCURGERE DIN TUBURI DE BETON Ø 50 cm , CU SIFON SI FARA DEPOZIT, CU GRATAR CU RAMA FONTA NECAROSABIL , H=1 m
- CP — CAMINE DE CANALIZARE PLUVIALA PROIECTATE DN 500, H =VARIABIL
- PVC — TUBURI DE CANALIZARE PLUVIALA DIN PVC (PROIECTATE)
- RETELE ROMTELECOM
- TUBURI DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA GAZ
- RETEA ELECTRICA
- TUBURI DE CANALIZARE MENAJERA
- SNH — SEPARATOR DE NAMOL SI HIDROCARBURI
- RETEA 10 KW
- RETEA ELECTRICA

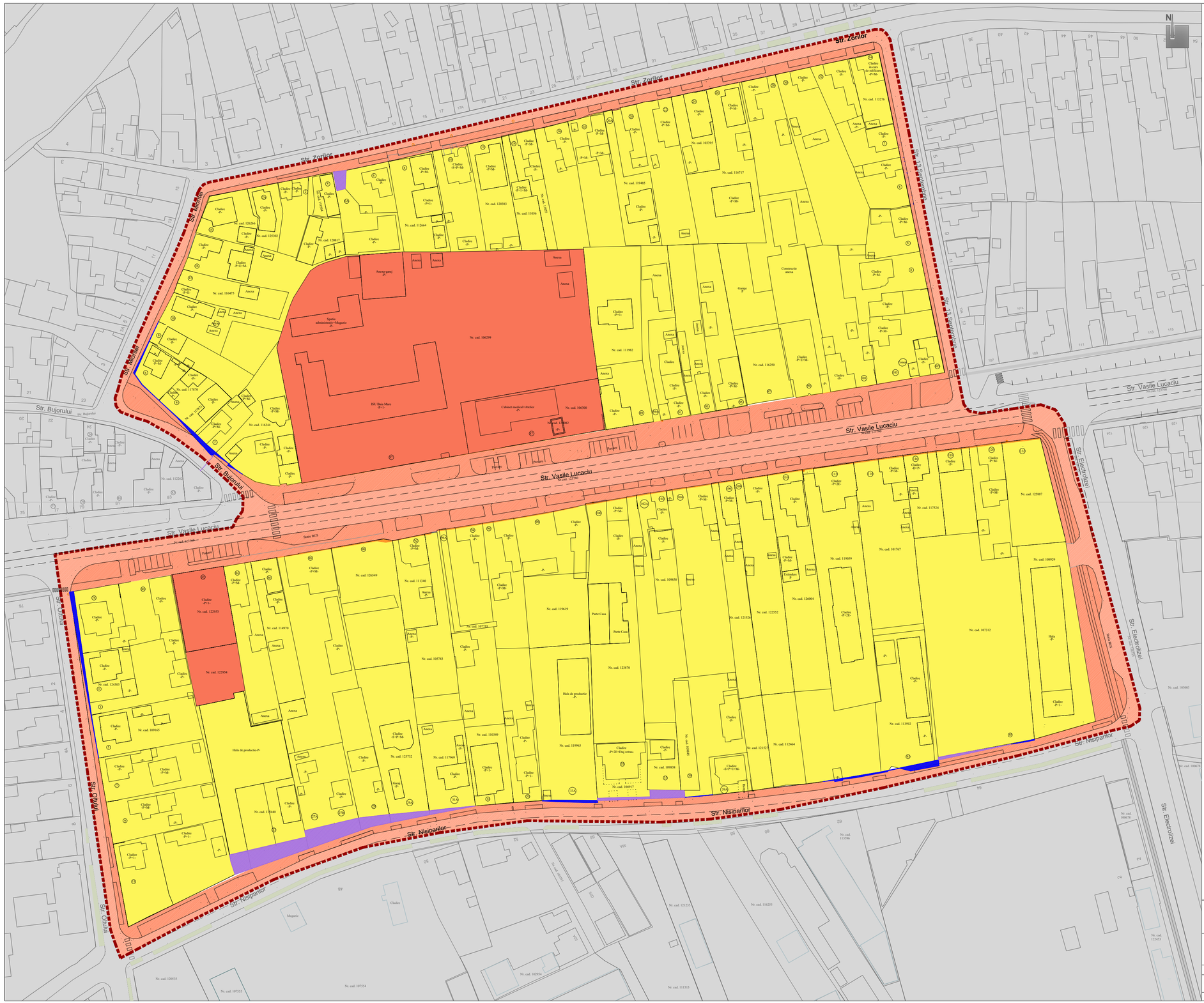
Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

BENEFICIAR
MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

PROIECT NR: 4 / 2020

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA VASILE LUCACIU BAIA MARE	FAZA : P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		DATA MARTIE 2020	TITLU PLANSA: ECHIPARE EDILITARA	PLANSA NR : U 03
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO				INDEX —
	arh. MITRU PETRE				
DESENAT	arh. MITRU PETRE				



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL
BAIA MARE , Zona Vasile Lucaciu

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TERENURI DIN DOMENIU PUBLIC AL MUNICPIULUI
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMININSTRATIV TERITORIALE ALE MUNICIPIULUI
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT PERSOANE FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PRIVAT

	DOMENII / DENUMIREA LUCRĂRII / CATEGORIA DE INTERES *SCHIMBURI DE TEREN*	*DIMENSIUNE*
	I. RETEA STRADALA	
1	***Modernizare strada Mioritei , categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces , spatii verzi de aliniament (variabil), lucrare de interes local*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC SUPRAFATA DE 38,28 MP***	***169.50m lungime***
2	***Modernizare strada Zorilor , categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces , spatii verzi de aliniament (variabil) , lucrare de interes local*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PUBLIC IN DOMENIUL PRIVAT SUPRAFATA DE 32,30 MP***	***281.70m lungime***
3	***Modernizare strada 13 Septembrie , categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces, lucrare de interes local***	***152.40m lungime***
4	***Modernizare strada Oltului , categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces , spatii verzi de aliniament (variabil) , lucrare de interes local*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC SUPRAFATA DE 51,36 MP***	***159.60m lungime***
5	***Modernizare strada Nisiparilor, categoria III , 7,00m rutier, 2x1,5m trotuar, alei acces , spatii verzi de aliniament 2x1,5m (variabil), lucrare de interes local*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC SUPRAFATA DE 61,75 MP*** ***SE TRECE DIN DOMENIUL PUBLIC IN DOMENIUL PRIVAT SUPRAFATA DE 524,88 MP***	***420.50m lungime***
6	***Modernizare circulatie pietonala si pistade biciclete,2 benzi, spatiu verde de aliniament , strada Electrolizei , lucrare de interes local***	***133.50m lungime***
	II. LUCRARI EDILITARE	
7	***Modernizarea retelei de alimentare apa strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
8	***Modernizarea retelei de canalizare strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
9	***Modernizarea retelei de alimentare cu energie electrica strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
10	***Modernizarea retelei de iluminat public strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
11	***Modernizarea retelei de alimentare gaz strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***
12	***Modernizarea retelei de telefonie, date, tv strada Mioritei, Zorilor, 13 Septembrie, Electrolizei , lucrare de interes local***	***1024,10 m lungime***

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

BENEFICIAR
MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

PROIECT NR: 4 / 2020

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 1000
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		DATA MARTIE 2020
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO		
	arh. MITRU PETRE		
DESENAT	arh. MITRU PETRE		

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA VASILE LUCACIU BAIA MARE

FAZA : P.U.Z

PLANSA NR : U 04

TITLU PLANSA
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

INDEX
—