

ANEXA 1:

PALETAR DE CULORI

						
NCS: S 0500-N	NCS S 1002-Y50R	NCS S 2010-Y70R	NCS S 2040-Y70R	NCS S 2030-Y70R	NCS S 3010-Y70R	NCS S 2010-Y70R
						
NCS: S 0507-G40Y	NCS S 1502-Y50R	NCS S 2010-Y10R	NCS S 2040-Y10R	NCS S 2030-Y10R	NCS S 3010-Y10R	NCS S 2010-Y10R
						
NCS: 0606-Y41R	NCS S 1002-Y	NCS S 2010-G30Y	NCS S 2040-G30Y	NCS S 2030-G30Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 2010-G30Y
						
NCS: S 0507-Y	NCS S 1502-Y	NCS S 2010-B	NCS S 2030-B	NCS S 2020-B	NCS S 3010-B	NCS S 2010-B
						
NCS: S 0510-Y10R	NCS S 1000-N	NCS S 2010-R70B	NCS S 3030-R70B	NCS S 3020-R70B	NCS S 3010-R70B	NCS S 2010-R70B
						
NCS S 1500-N	NCS S 2010-R	NCS S 3030-R	NCS S 3020-R	NCS S 3010-R	NCS S 2010-R	

CULOARE DE BAZĂ/FOND

ACCENTE (max. 20% din suprafața)

*Paleta de culoare indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System).

** Culorile prezentate nu sunt exhaustive. Pentru culoarea de bază se pot folosi nuanțe de alb, gri, crem, albastru, verde, mov, roz, cu condiția ca acestea să fie deschise, pale, discrete, iar pentru accente se pot folosi orice nuanțe cu condiția ca acestea să nu depășească 20% din suprafața totală a fațadei.

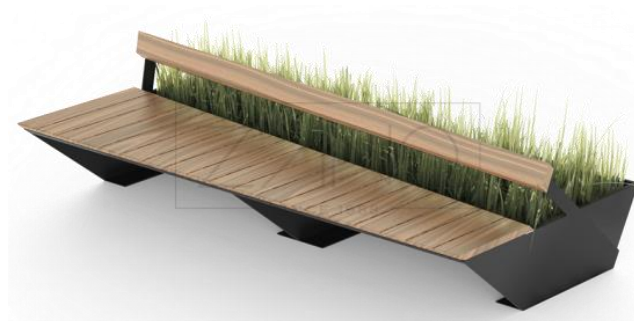
*** Există posibilitatea să apară diferențe de redare dintre print/monitorul calculatorului și culoare.

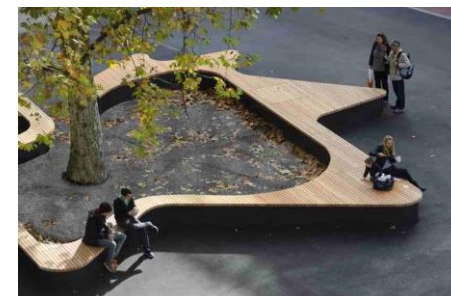
**** Culorile clădirilor cu valoarea de patrimoniu și a celor identificate cu valoare ambietală se vor stabili în baza unui studiu de parament.

ANEXA 2:

CATALOG DE MOBILIER URBAN

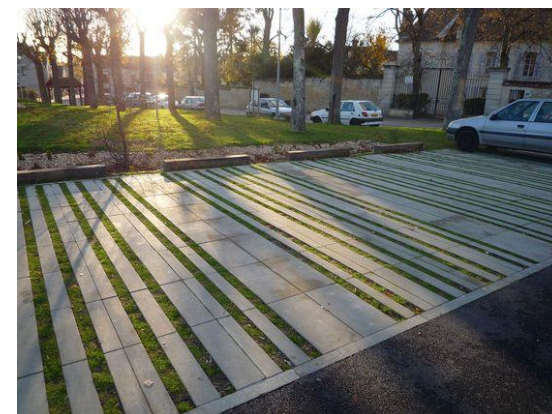
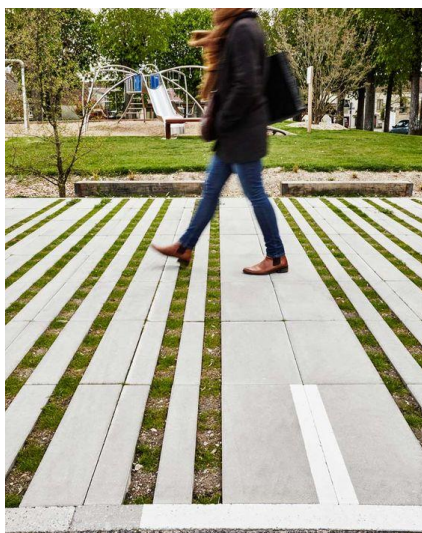
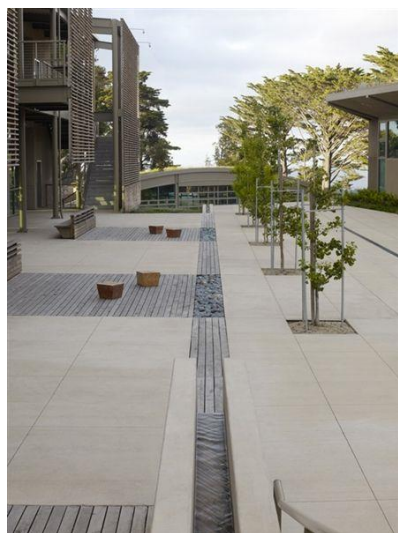
➤ Bănci

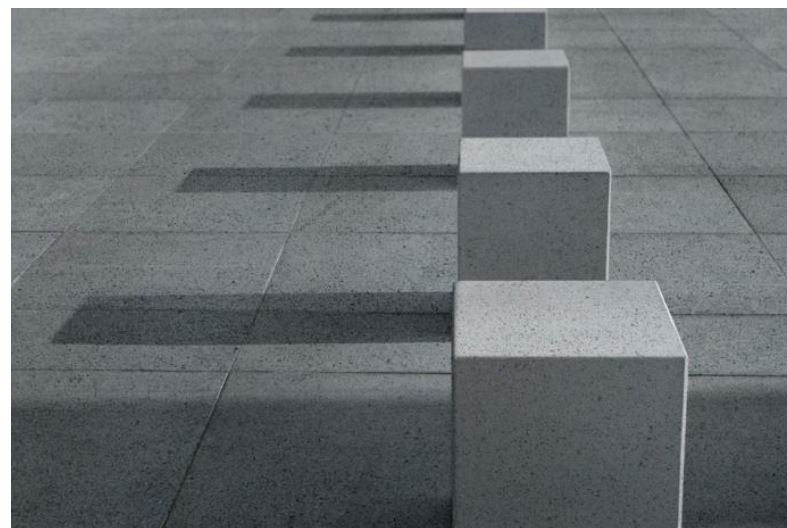
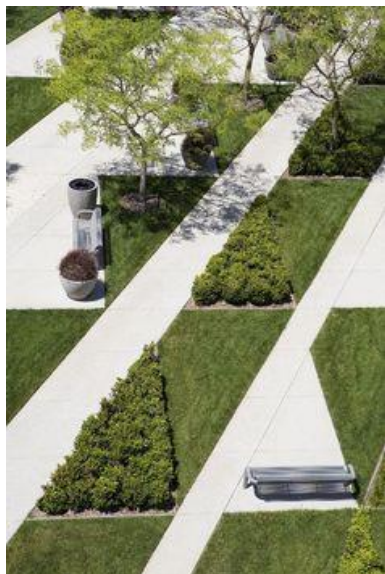






➤ Pavaje





➤ Fântâni arteziene/lucii de apă



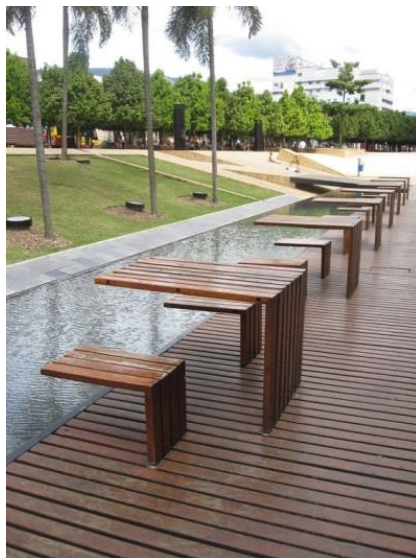
➤ Rasteluri pentru biciclete



➤ Vitrine luminate



➤ Mese

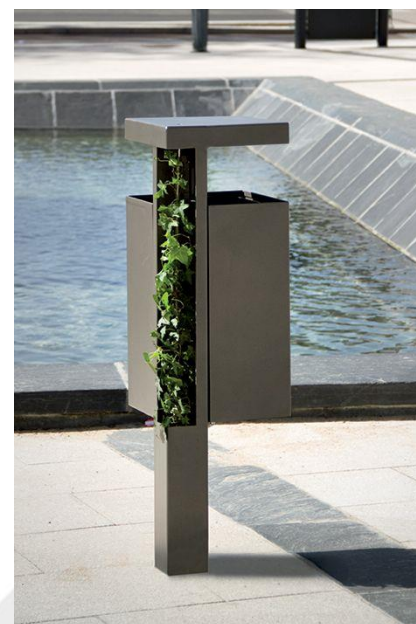


➤ Poduri pietonale



➤ Coșuri de gunoi





➤ Sisteme informative

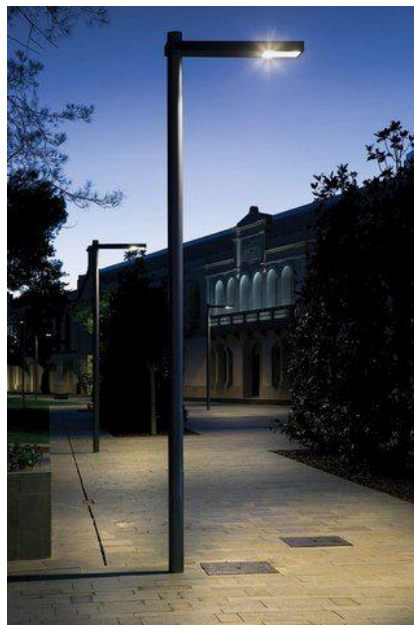


➤ Stații de autobuz



➤ Stâlpi de iluminat





ANEXA 3:

SPECII DE ARBORI

1. ARBORI RASINOSI



Chamaecyparis Law. Columnaris



Chamaecyparis Law. Stardust



Pinus nigra



Picea pungens Hoopsi



Picea omorica

2. ARBORI FOIOSI



Acer platanoides



Aesculus Carnea Briotti



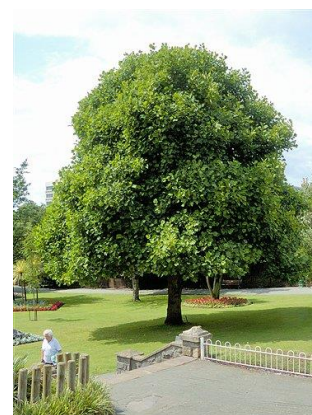
Betula pendula



Carpinus betulus fastigiata



Catalpa bignonioides Nana



Liriodendron tulipifera



Magnolia kobus



Malus Van Eseltine



Morus alba Pendula



Platanus acerifolia



Prunus cerasifera Nigra



Prunus serulata Kanzan



Ulmus hollandica Wredei



Tilia cordata

3. ARBUSTI RASINOSI PENTRU STANCARII



Juniperus communis Hibernica
Conica



Picea pungens Glauca Globosa



Picea glauca

4. ARBUSTI FOIOSI CU FLORI



Cydonia lagenaria



Berberis Ottawensis Superba



Cotoneaster dameri



Hydrangea macrophila



Erika carnea



Hybiscus syriacus



Vinca major Variegata

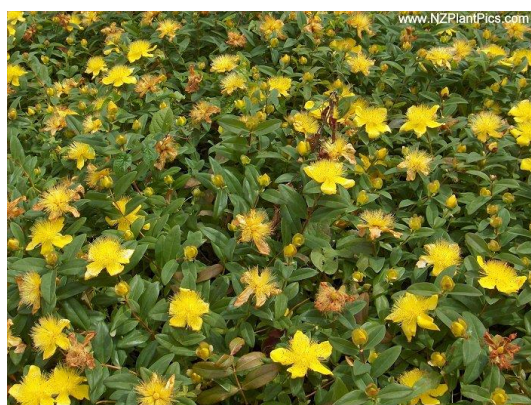


Rosa the Fairy



Santolina rosmarinifolia

5. ARBUSTI INLOCUITORI DE GAZON



Hypericum calycinum



Euonymus fortunei Emerald Gold

6. PLANTE URCATOARE



Lonicera tellmaniana



Parthenocissus tricuspidata



Campsis radicans

7. GARD VIU “ 4 ANOTIMPURI” DIN SPECIILE



Viburnum lantana



Berberis Ottawensis Superba



Buddleia davidii



Cornus stolonifera Flaviramea



Forsythia intermedia

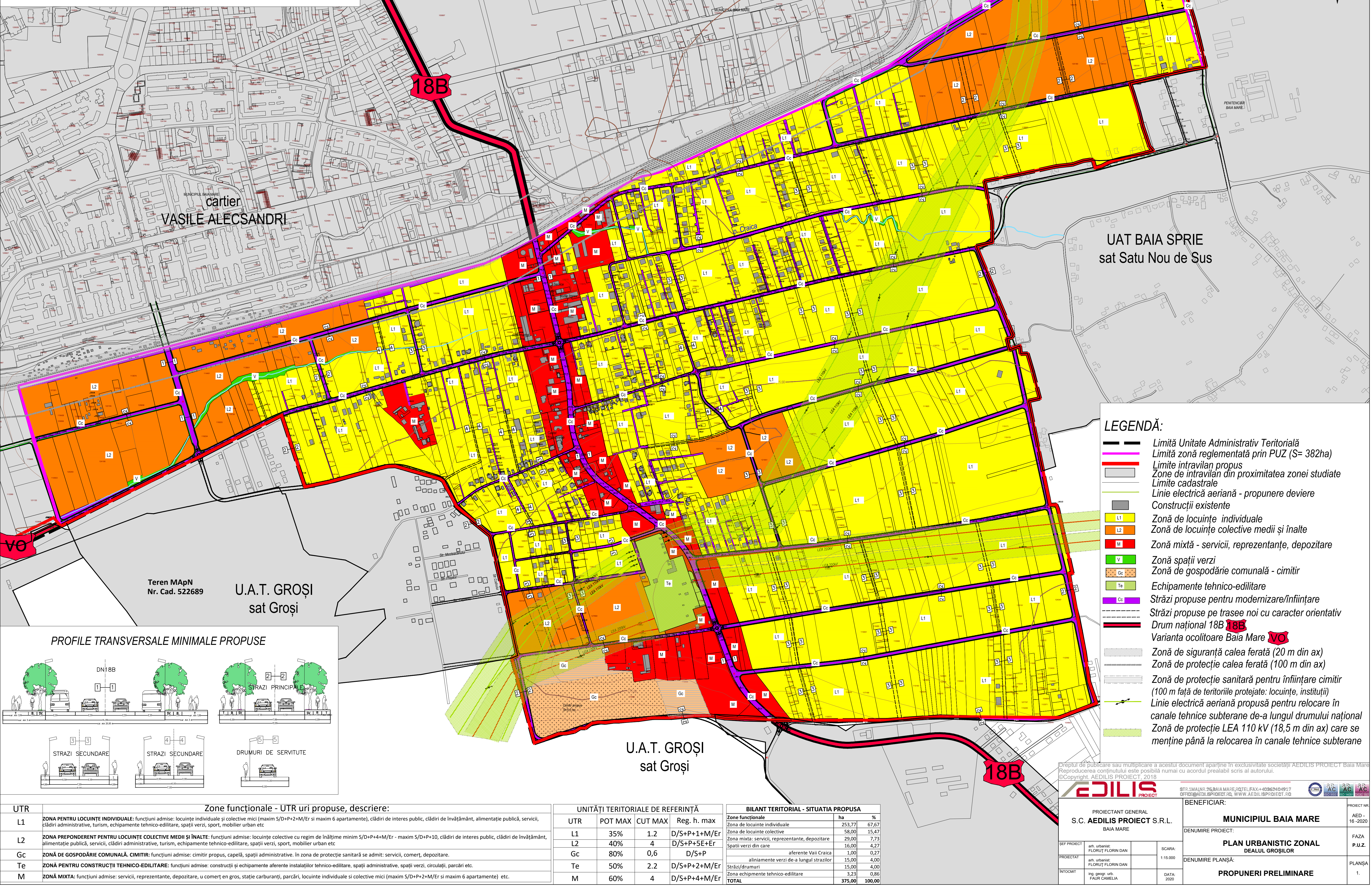


Pyracantha coccinea



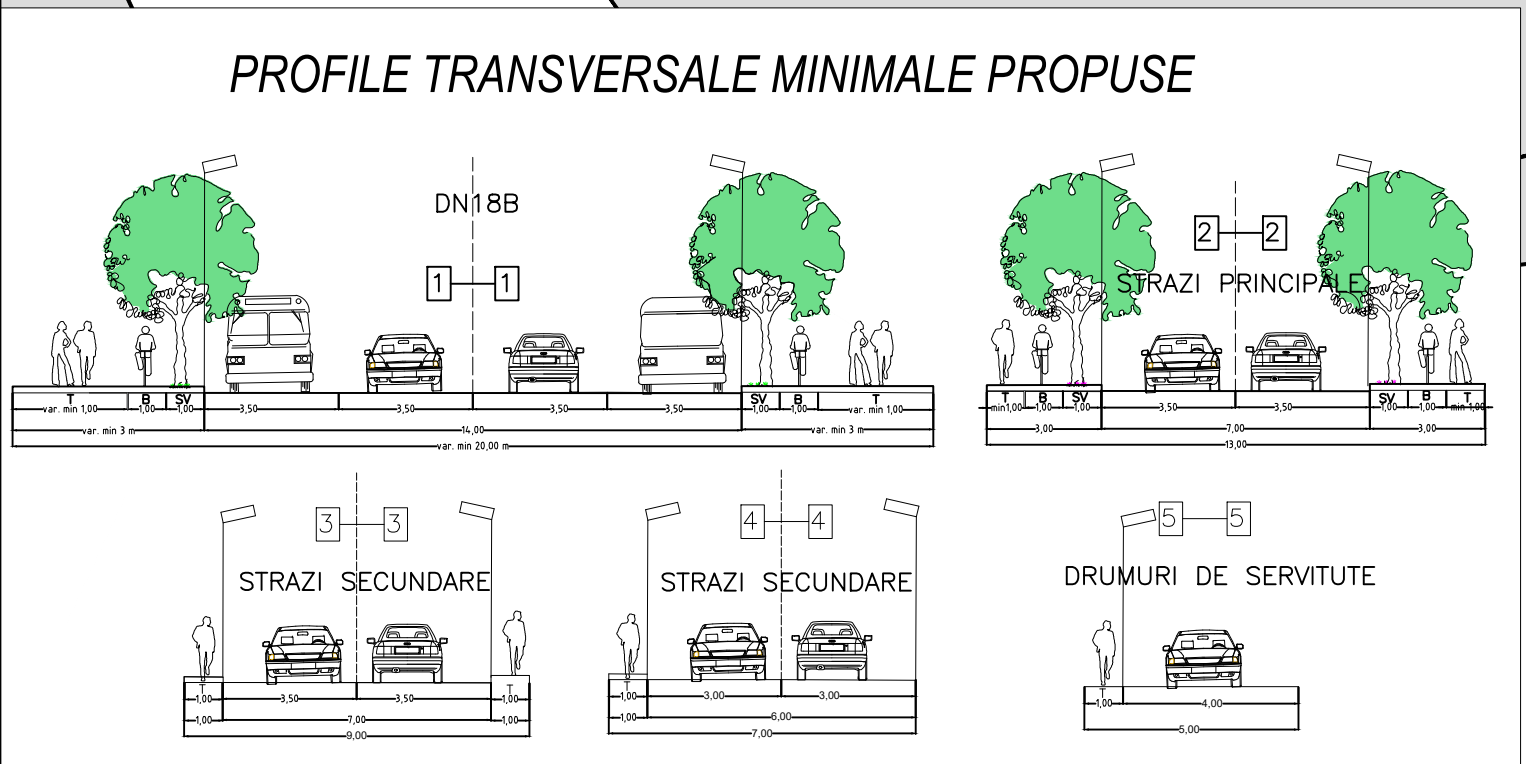
Spirea vanhouttei

PLAN URBANISTIC ZONAL -
DEALU GROȘILOR
PROPUNERI PRELIMINARE



Teren MAPn
Nr. Cad. 522689

U.A.T. GROȘI
sat Groși



UTR		Zone funcționale - UTR uri propuse, descriere:
L1		ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE: funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er și maxim 6 apartamente), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
L2		ZONA PREPONDENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime minim S/D+P+4+M/Er - maxim S/D+P+10, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
Gc		ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIR: funcțiuni admise: cimitir propus, capelă, spații administrative. În zona de protecție sanitară se admit: servicii, comerț, depozitare.
Te		ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE: funcțiuni admise: construcții și echipamente aferente instalațiilor tehnico-edilitare, spații administrative, spații verzi, circulații, parcuri etc.
M		ZONĂ MIXTĂ: funcțiuni admise: servicii, reprezentante, depozitare, u comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er și maxim 6 apartamente) etc.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	POT MAX	CUT MAX	Reg. h. max
L1	35%	1.2	D/S+P+1+M/Er
L2	40%	4	D/S+P+5E+Er
Gc	80%	0,6	D/S+P
Te	50%	2.2	D/S+P+2+M/Er
M	60%	4	D/S+P+4+M/Er

BILANT TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘA		
Zone funcționale	ha	%
Zona de locuințe individuale	253,77	67,67
Zona de locuințe colective	58,00	15,47
Zona mixta: servicii, reprezentante, depozitare	29,00	7,73
Spații verzi din care	16,00	4,27
aferente Vail Craica	1,00	0,27
aliniamente verzi de-a lungul strazilor	15,00	4,00
Străzi/drumuri	15,00	4,00
Zona echipamente tehnico-edilitare	3,23	0,86
TOTAL	375,00	100,00

- LEGENDĂ:**
- Limită Unitate Administrativ Teritorială
 - Limită zonă reglementată prin PUZ (S= 382ha)
 - Limită intravilan propus
 - Zone de intravilan din proximitatea zonei studiate
 - Limită cadastrale
 - Linie electrică aeriană - propunere deviere
 - Construcții existente
 - L1 Zonă de locuințe individuale
 - L2 Zonă de locuințe colective medii și înalte
 - M Zonă mixtă - servicii, reprezentante, depozitare
 - V Zonă spații verzi
 - Gc Zonă de gospodărie comunală - cimitir
 - Te Echipamente tehnico-edilitare
 - Cc Străzi propuse pentru modernizare/înființare
 - Străzi propuse pe trasee noi cu caracter orientativ
 - Drum național 18B
 - Varianța ocolitoare Baia Mare VO
 - Zonă de siguranță calea ferată (20 m din ax)
 - Zonă de protecție calea ferată (100 m din ax)
 - Zonă de protecție sanitară pentru înființare cimitir (100 m față de teritoriile protejate: locuințe, instituții)
 - Linie electrică aeriană propusă pentru relocare în canale tehnice subterane de-a lungul drumului național
 - Zonă de protecție LEA 110 kV (18,5 m din ax) care se menține până la relocarea în canale tehnice subterane

Proiectant General
S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
BAIA MARE

ȘEF PROIECT: arh. urbanist: FLORIN FLORIN DAN
PROIECTAT: arh. urbanist: FLORIN FLORIN DAN
INTOCMIT: ing. geogr. urb. FAUR CAMELIA

SCARA: 1:15.000
DATA: 2020

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BAIA MARE

DENUMIRE PROIECT:
**PLAN URBANISTIC ZONAL
DEALUL GROȘILOR**

DENUMIRE PLANȘĂ:
PROPUNERI PRELIMINARE

PROIECT NR.
AED - 16 - 2020

FAZA
P.U.Z.

PLANȘA
1.

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

ȘTI. 1MALNII, 26.BAIA MARE, ROMEL FAX: +40362404917
OFFICE: BULEVARDUL SPRIE, 10, WWW.AEDILISPROIECT.RO

PLAN URBANISTIC ZONAL

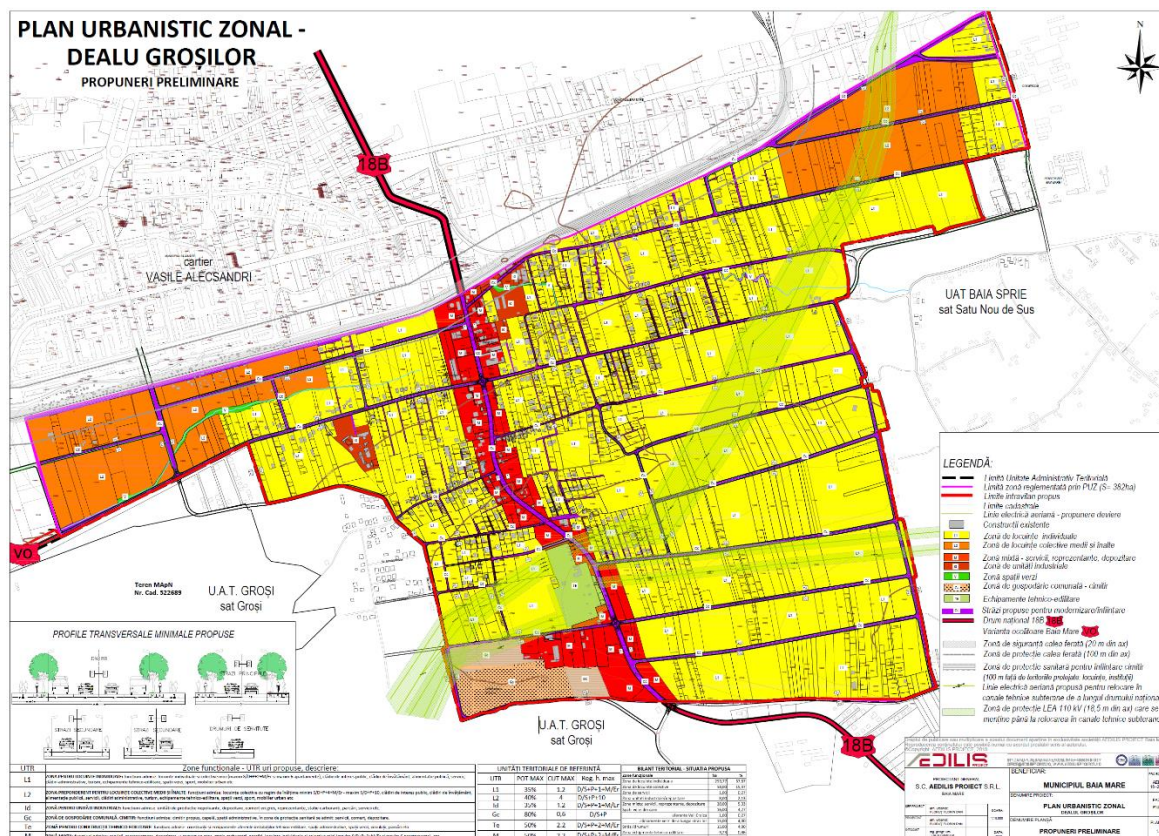
DEALUL GROȘILOR

Municipiul Baia Mare, județul MARAMUREȘ

Nr. pr.: AED- 16 -2020

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare

PROIETTANT: S.C. AEdilis Proiet S.R.L.

CONTRACT NR.: 15164/16.04.2020

2020

LISTA DE SEMNĂTURI

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

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Proiectanți:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN

Cartografiere și tehnoedactare:

Geograf. Iuliana CIOCAN

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	pag. 4
1. ROLUL R.L.U.	pag. 4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	pag. 4
3. DOMENIU DE APLICARE.....	pag. 6
4. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU.....	pag. 6
5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI.....	pag. 6
6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)	pag. 8
7. DEFINIRE POT ȘI CUT.....	pag. 8
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	pag. 9
8. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	pag. 9
9. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	pag.13
10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	pag. 15
11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	pag. 17
12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	pag. 19
13. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR.....	pag. 19
14. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	pag. 20
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	pag. 23
UTR L1 :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE.....	pag. 24
UTR L2: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII.....	pag. 33
UTR M: ZONĂ MIXTĂ.....	pag. 41
UTR V: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE.....	pag. 46
UTR Gc: ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ. CIMITIRE.....	pag. 48
UTR Te: ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.....	pag. 51
UTR Cc: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE.....	pag. 53
V. ANEXE	
ANEXA 1 – PALETAR DE CULORI	
ANEXA 2 – CATALOG DE MOBILIER URBAN	
ANEXA 3 – SPECII DE ARBORI UTR	

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

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

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotartirea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Codul Civil
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare impotriva incendiilor.
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș în curs de elaborare

- Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare, Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană, Strategia Culturală, etc.
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Baia Mare și Studiu de trafic aferent
- P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”
- HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare și garare din Municipiul Baia Mare.
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării, Municipiul Baia Mare, ca fiind zona Zona Dealul Groșilor - tot spațiul cuprins între calea ferată la nord, UAT Baia Sprie la vest, limita UAT Groși la sud și est, prin urmare se află la intersecția a trei unități administrativ teritoriale. Accesul la zona studiată se realizează în principal din DN 18 B (Baia Mare – Târgu Lăpuș - Cășeu), care în interiorul municipiului Baia Mare are denumirea de strada Mihai Eminescu. Se poate face accesul și pe varianta de ocolire a Băii Mari, respectiv pe drumurile și străzile secundare existente din municipiu, dar și de pe UAT-urile învecinate

Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ 375 ha. Terenul este momentan parțial intravilan, parțial extravilan.

4. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI

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

- **UTR L1 :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE:** funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.
- **UTR L2: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE:** funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+10, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi,

sport, mobilier urban etc.

- **UTR M:** ZONĂ MIXTA: funcțiuni admise: servicii, reprezentante, depozitare, u comerț en gros, stație carburanți, parări, locuinte individuale si colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er si maxim 6 apartamente) etc.
- **UTR V:** ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE: spații verzi, cursuri de apă, circulații pietonale, piste de biciclete, mobilier urban, locuri de joacă etc
- **UTR Gc:** ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ. CIMITIR: funcțiuni admise: cimitir propus, capelă, spații administrative. În zona de protecție sanitară se admit: servicii, comerț, depozitare.
- **UTR Te:** ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE: funcțiuni admise: construcții și echipamente aferente instalațiilor tehnico-edilitare, spații administrative, spații verzi, circulații, parări etc.
- **UTR Cc:** ZONĂ PENTRU CIRCULAȚII

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

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

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

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

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc

cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat.

6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

7. DEFINIRE POT ȘI CUT

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

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar,

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

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

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploataților agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației

de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.

Definiții:

Anexe gospodaresti = Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adaptească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

În categoria anexelor gospodaresti, de regula în mediul rural, sunt cuprinse: bucatarii de vara, grajduri pentru animale mari, patule, magazine, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodaresti și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.

Anexe gospodaresti ale exploatașilor agricole = Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adaptească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Resursele subsolului

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

Resurse de apă și platforme meteorologice

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

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

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

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate. Cu toate acestea, există puncte de perspectivă ascendentă și culoarele de vizibilitate către elementul natural ce flanchează municipiul în partea de nord – Dealurile Băii Mari, prin urmare, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Situri arheologice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic.

Monumente istorice:

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

Zone de siguranță și protecție:

- Pe baza normelor sanitare:

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

- Fată de infrastructura tehnică:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 12 m din ax pentru LEA 20kV, 18,5 m din ax pentru LEA 110 kV, 27,5 m din ax pentru LEA 110 kV,
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

- Orice intervenție în zonele de siguranță și protecție se va realiza numai cu avizul administratorului de rețea.
- **Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:**
 - Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m
 - Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumuri naționale).
- Orice intervenție în zonele de siguranță și protecție se va realiza numai cu avizul administratorului
- **Zonele de protecție și zone de siguranță față de căile ferate:**

Prin OG12/1998, art. 29 al. (2) se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cai de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile legii.

Prin OG 12/1998, art. 29 al.(4) este instituită zona de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprind terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea (v. OG 12/1998 art. 30):

- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică a semnalelor feroviare;
- Efectuarea oricăror lucrări, care ar putea provoca alunecări de teren, supari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și condițiilor de desfășurare normală a traficului.

În zona de protecție a căii ferate se permite:

- Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, art. 29 al (5) și OMT 158/1996, anexa I);
- Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al. (7));
- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” SA și al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al. (8));

În zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR SA are în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998, art. 3 1 și 32) materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor și evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;

Pentru obținerea Autorizației de construire, se va solicita avizul CNCF „CFR”- SA pentru:

- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanță de 100,00 m din axul liniei de cale ferată).
- supratraversarea căii ferate cu pasaje superioare,
- subtraversarea căii ferate cu pasaje inferioare,
- subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități
- reabilitările de strazi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată
- reabilitările de strazi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop largirea amprizei
- trasee ale rețelelor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a căii ferate.

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

Expunerea la riscuri naturale

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

Pe teritoriul analizat există posibilitatea apariției fenomenului de inundabilitate în perioadele cu precipitații bogate, în zonele imediat alăturate cursului de apă ale văii Craica.

Pentru prevenirea riscului de inundabilitate se prevede regularizarea și îndiguirea râului văii Craica într-o manieră prietenoasă cu mediul și peisajul, cu materiale preponderent naturale (piatră, pământ). Se admite și canalizarea parțială a văii, în cazul în care aceasta traversează proprietăți private sau se dorește realizarea unui drum public de-alungul ei.

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

Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

Asigurarea echipării edilitare

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

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

La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura:

- **Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane**
- **Pentru devierea liniilor de înaltă tensiune se prevede realizarea unui studiU de specialitate care să stabilească soluția tehnică. Prin PUZ se propune realizarea canalului tehnic de-a lungul sau paralel cu drumului national.**

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

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

Lucrări de utilitate publică:

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

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- Introducere terenuri în intravilan
- Relocare linii electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului sau pe drumurile noi propuse
- Înființare drumuri noi, modernizarea celor existente
- Amenajare intersecții la DN
- Lucrări de expropriere pentru modernizări/înființare drumuri.
- Echiparea cu utilități a tuturor zonelor din intravilan (apă, canalizare, electricitate, telefonie etc)
- Îndiguire pârâu Craica

10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**Orientarea față de punctele cardinale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

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

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

Accese carosabile

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

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

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

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

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

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

Construcții de cultură: Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de sănătate: Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: străzi de categoria a IV-a de deservire locală; străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în

domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

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

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

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

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

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

Accese pietonale

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

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

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

12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

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

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

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

Parcelarea

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

Înălțimea construcțiilor

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

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor:

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

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

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

Parcaje:

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

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

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

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

Se aprobă următoarele cerințe de parcare/garare:

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 60mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

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

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

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- ▣ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

g. Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- ▣ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

h. Pentru funcțiunile de cultură/culte:

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- ▣ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

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

j. Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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

- ▣ 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
- ▣ 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

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

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

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

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

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

Construcții financiar-bancare: minimum 15% din suprafața terenului

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

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

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

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

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

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

Construcții de locuințe: cel puțin de 2 m² /locuitor

Împrejurimi:

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

15. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

- **UTR L1** :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE
- **UTR L2**: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII
- **UTR M**: ZONĂ MIXTA
- **UTR V**: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE
- **UTR Gc**: ZONĂ DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ. CIMITIR.
- **UTR Te**: ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
- **UTR Cc**: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE

UTR L1 – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

Caracteristicile zonei:

Zona este destinată construcțiilor de locuințe individuale de tip urban și funcțiilor complementare.

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale individuale unifamiliale si anexe : garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Locuințe colective mici, cu maxim 6 unități locative
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, , servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - o să implice maximum 5 persoane
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

○ să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.

- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe

- construcții provizorii de orice

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

Pentru locuințe individuale dispuse cuplat:

-Să aibă front la stradă de minim 12 m

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

-Suprafața să fie de minim 250 mp

Pentru locuințe individuale dispuse izolat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

-Să aibă front la stradă de minim 12 m

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

-Suprafața să fie de minim 350 mp

Pentru locuințe colective mici:

-Să aibă front la stradă de minim 15 m

- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim
 - între 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;

Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile clădirilor față de aliniament vor fi de minim **3,00** metri.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul străzii cu minim 6,5 m față de străzile principale și minim 4,5 față de străzile secundare, respectiv cu minim 2,5 m față de un drum de servitute, pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public
- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
 - Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:
 - a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
 - b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 60mp;
 - c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
 - d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

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

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

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- ▣ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

g. Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- ▣ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

h. Pentru funcțiunile de cultură/culte:

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- ▣ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

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

j. Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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

- ▣ 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
- ▣ 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1E +M/Er**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă/atic: **9,00** metri.
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **12,00** metri

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălțuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
 - Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maxim **1,50** metri, iar spre vecini maxim 2,2 metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

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

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **1,2**

UTR L2 – ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII

Caracteristicile zonei:

În zonele în care parcelarul nu este foarte fragmentat, pentru asigurarea rezervelor suficiente de teren și pentru a răspunde cerințelor pieței imobiliare, se propune realizarea de noi cartiere de locuințe colective: unul în partea de nord a străzii Dumbravei (care o dată cu prelungirea străzii Pășunii se va realiza practic o prelungire a cartierului Vasile Alecsandri), unul în partea de nord-est a zonei studiate (unde există un platou suficient de mare pentru dezvoltarea unui cartier complex). De asemenea se propune această funcțiune și pentru terenurile din spatele Stației Electrice, în aropiere de cimitirul propus, precum și ca insule urbane în cadrul zonelor de locuințe individuale. Aceste zone se vor configura precum niște mini cartiere și vor avea toate dotările necesare bunei funcționări (servicii pentru populație, comerț, învățământ etc), care vor deservi atât zonele de locuințe colective, cât și zonele de locuințe individuale din cadrul zonei studiate.

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

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

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

Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului, conform unui studiu de specialitate. Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu condiția amplasării acestora în spații destinate acestora la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 persoane, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței

- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

Pentru locuințe colective mici: - până la 12 apartamente

-Să aibă front la stradă de minim 15 m

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

-Suprafața să fie de minim

- 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;

- 800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil

- 1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil

Pentru locuințe colective medii: - peste 12 apartamente

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

-Să aibă front la stradă de minim 20 m

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

-Suprafața să fie de minim 1500 mp

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile clădirilor față de aliniament vor fi de minim **5,00** metri.
- Împrejmuirile vor fi retrase față de axul străzii cu minim 6,5 m pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de însorire.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, respectând regulile de însorire.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi

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

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g. Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

▣ 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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

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

h. Pentru funcțiunile de cultură/culte:

▣ 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

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

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

i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

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

- ▣ 1 loc de parcare/garare la 3 salariați

j. Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:

- ▣ 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- ▣ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+5E+Er.**

- **se recomandă ca parterul blocurilor să fie amenajat ca spații cu funcțiuni publice**

Pentru clădiri cu regim de înălțime **S/D+P+5E+Er**:

- Înălțimea maximă admisibilă: **24,00 metri**

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă.

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

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, parapet plin.

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

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei 6 din RGU;
- spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

POT maxim admis = **40%**

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

CUT maxim admis = **2,8**

M – ZONĂ MIXTĂ:**GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI**

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

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție. Orice lucrări de construire în zona de protecție a drumului național (22 m de la marginea zonei de siguranță) se va realiza numai cu avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.

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

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

Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului, conform unui studiu de specialitate. Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

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

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

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

- construcții cu destinația de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, comerț, logistică, reprezentanțe, structuri de primire turistică, unități financiare, ateliere de întreținere, reparații, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, spații închise destinate destinderii, sportului etc
- locuințe individuale și colective mici (maxim 6 apartamente)
- circulații, parări, spații verzi, sport.
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

- Suprafața minimă a parcelei să fie de 500 mp
- Lungimea frontului la stradă să fie de minim 12m
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim 10 m față de axul drumul național, iar față de străzile secundare gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim 6,5 m pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

- Față de aliniamentul propus, după lărgirea drumului național, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate.

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m.

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

- Accesul la parcele se va realiza din drumul național și din drumurile secundare, conform planurilor anexate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+4+M/Er

- Înălțimea maximă admisibilă **24,00** metri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi sau a modernizărilor:

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

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă în două sau patru ape.
- **Paramentul** : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite tencuielilor vopsite în culori discrete (conform paletarului de culori), se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente, se admit pereți cortină sau plăci de aluminiu de tip alucobond, dibond, placi compozite aluminiu bond sau similar, panouri sandwich.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului pentru stâlpi și balustrade și a policarbonatului pentru parapetei. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, lemn.
- **Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- **Se interzice** amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.
- **Pentru publicitate**, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu

fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Conform noilor reguli europene ,toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

- POT maxim = 60%

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

- CUT maxim = 4

UTR V – SPAȚII VERZI

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi înierbate și plantate
- circulații pietonale
- mobilier urban
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– Regularizare și îndiguirea văii Craica se va realiza cu materiale naturale pentru a nu afecta imaginea de ansamblu elementului natural. Se admite canalizarea ei în condițiile în care aceasta traversează proprietăți private sau se dorește realizarea unui drum public.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- nu este cazul

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, conform modelelor prezentate în catalogul din anexă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- - nu este cazul

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor planta specii locale de arbori, conform anexei 3 la prezentul regulament, respectând regula de 1 arbor la 100mp de teren.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

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

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

GC – GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIRE:

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Cimitir popus.

Având în vedere că în PUG-ul aprobat era propus un cimitir în partea de nord-est a zonei studiate, pe terenuri private, ținând cont de necesitățile municipiului de a înființa cimitire noi, dar și proprietatea terenurilor din zona studiată, se propune înființarea unui nou cimitir pe terenurile aflate în proprietatea Statului Român, situate la limita sud-vestică a zonei studiate (lângă ferma de animale).

Conform Legii 102/2014 privind Înființarea, închiderea, desființarea și redeschiderea cimitirelor, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

Conform ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, *Teritoriu protejat - teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanți fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;*

Pentru lucrările de construire din zona de protecție sanitară se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică.

Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări funerare sub și supraterane
- capele mortuare;
- alte construcții aferente conform specificului cultului
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonele de protecție sanitară sunt admise clădirile administrative ce țin de buna funcționare a cimitirului (nu se admit locuri de înhumnare), precum și funcțiuni de servicii, depozitare, comerț

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

- Amenajarea cimitirului se va realiza astfel încât să se asigure o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile și mormintele din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament.

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

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele laterale și la minim 5 metri față de limitele posterioare.

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura circulația carosabilă până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în parcuri amenajate.

Necesarul de parcaje:

- 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este – pentru capele, conform cultului, fără a depăși 12 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 5 metri. .

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: policarbonat, inox, sticlă oglindată, imitațiile de materiale, etc.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Cimitirele se vor organiza ca spații verzi. Ocuparea cu construcții și morminte se va realiza în limita a maxim 80% din suprafața dedicată cimitirului .
- Se va planta minim un arbore la 5 locuri de veci

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m și vor fi de tip opac sau transparente, realizate în preponderență din materiale naturale – lemn, piatră.

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

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

- POT maxim (construcții + monumente funerare) = 80%

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

- CUT maxim (construcții + monumente funerare) = 0,6

TE – CONSTRUCȚII ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE:

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Subunitatea urbanistică este reprezentată de terenul ocupat de construcțiile/echipamente/instalații care aparțin sistemului de energie electrică – Stația 3 – Baia Mare – Electrica.

Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului, conform unui studiu de specialitate. Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- incinte tehnice cu clădiri, instalații și echipamente pentru sistemul de alimentare cu energie electrică, clădiri administrative

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuire doar pentru angajați

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

- Conform situației existente

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- Clădirile se vor amplasa respectând o distanță față de limitele laterale de minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m, respectiv la minim 5 metri față de limitele posterioare.

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

- Clădirile se vor amplasa unele față de celelalte respectând minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m și cu respectarea normelor de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil este asigurat din drumul național și din rețeaua stradală de incintă.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționare autovehiculelor este asigurată în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor: 12m.
- Înălțimea maximă a echipamentelor: conform normelor tehnice, însă fără a depăși 30 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform normelor tehnice în vigoare
- Clădirile vor avea o arhitectură discretă, forme simple

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform cerințelor tehnice și a normelor în vigoare.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform normelor tehnice în vigoare, asigurând perimetral perdele verzi de protecție de tip vegetație înaltă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Se va realiza în mod obligatoriu împrejmuirea terenurilor. Înălțimea maximă a acestora va fi de 2,2 m și vor fi de tip opac.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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

UTR Cc – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Subunitatea urbanistică este reprezentată de terenurile ocupate de actualele trame stradale sau terenurile rezervate pentru dezvoltarea/modernizarea infrastructurii de acces în zona studiată, inclusiv parcuri publice.

Utilizări admise : Circulație rutieră, pietonală și de biciclete și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc., parcuri, mobilier urban, etc.

Se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșele anexă PUZ ca fiind obligatorii. Cele stabilite cu traseu orientativ au caracter de recomandare.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice, vor fi cu design modern, contemporan și vor face obiectul unui studiu de specialitate, care va ține cont de catalogul de mobilier urban prevăzut în anexa 2 la prezentul regulament. Materialele folosite pentru aleile pietonale și velo vor fi din categoria agregatelor compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran. Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului, conform unui studiu de specialitate. Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

Sistemul de circulație va fi adaptat persoanelor cu mobilitate redusă.