

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAI A MARE,

Str. Gheoghe Șincai, 37

Referitor la elaborarea PUZ "Bd. Independenței – str. Victoriei – Livada",

Vă transmitem punctul nostru de vedere cu privire la observațiile primite din partea publicului interesat.

Adresa nr. 49184/24.11.2021, cu referire la observațiile primite din partea d-lui Cociș Dan:

PUZ ul în curs de elaborare a permis în plus la regimul de înălțime reglementat prin PUZ ul aprobat cu HCL 191/2000, la toate zonele de locuințe, câte un subsol/demisol și posibilitatea amenajării unei mansarde (în volumul acoperișului) sau a unui etaj retras. În ambele variante (mansardă sau etaj retras), înălțimea totală a clădirii este aproximativ egală cu cea a unei clădiri cu același regim de înălțime (de ex. P+2) și cu acoperiș de tip șarpantă (depinzând evident de panta acoperișului), chiar dacă acesta nu este locuibil (adică dacă acesta nu este amenajat ca mansardă). Prin urmare, noi am dorit să lăsăm oportunitatea utilizării spațiului din volumul acoperișului sau realizarea unui etaj retras cu acoperiș terasă, care se ridică la aproximativ aceeași înălțime precum o clădire cu același nivel de înălțime și cu acoperiș de tip șarpantă. În plus, și la locuințele individuale am permis același regim de înălțime, prin urmare propunerea noastră nu aducea discrepanțe cu privire la regimul de înălțime între locuințele individuale și colective mici.

În ceea ce privește admiterea unui subsol/demisol ca nivel suplimentar la regimul de înălțime al clădirilor, considerăm că propunerea vine în sprijinul tuturor proprietarilor, deoarece acestea sunt niște spații foarte utile pentru zone de depozitare, parcare autovehicule, spații tehnice pentru instalații etc, care contribuie la eficientizarea costurilor, a spațiului, degrevarea curților private de spații pentru garare, degrevarea zonelor locuibile de spații de depozitare și spații tehnice, etc.

În ceea ce privește aspectul înșorii, dorim să subliniem faptul că regulamentul local de urbanism aferent PUZ este întocmit conform legislației, regulamentelor și normelor tehnice în vigoare, care preved ca distanța dintre clădirile de pe parcele învecinate să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (vezi art. 3 din Ordinul MS nr. 119/2014 - norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației - text consolidat 21.08.2018), de aceea am prevăzut în Regulamentul Local de urbanism, la art. 6 – **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor că " în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de înșorire și normele de siguranță la incendiu."**, prin această regulă îndeplinind condițiile impuse de normele în vigoare.

În regulamentul local de urbanism, la capitolul 9 – Staționarea autovehiculelor, este reglementat faptul că pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor respecta cerințele de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare.

Toate condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism trebuie respectate cumulativ, prin urmare noile clădiri vor putea fi autorizate doar dacă îndeplinesc cumulativ condițiile de: retrageri față de aliniament și limite ale parcelei, asigurarea suprafeței minime de spațiu verde, indicatori POT, CUT, număr minim de locuri de parcare etc, altfel, nu poate fi emisă autorizația de construire.

În zona de instituții publice – unități de cult, sunt admise conform regulamentului local de urbanism art. 1 – utilizări admise, pe lângă biserica existentă și alte clădiri administrative sau sociale ce au legătură cu funcționarea bisericii, motiv pentru care a fost necesară reglementarea unui regim de înălțime maxim.

În regulamentul local de urbanism aferent UTR M2, sunt reglementate toate aspectele legate de funcțiunile admise, regim de înălțime, retrageri, POT, CUT, parări, spații verzi, etc. UTR M2 a fost stabilit pentru terenurile adiacente străzii Victoriei, care este o zonă deja constituită ca una mixtă, la momentul de față există

atât locuințe individuale, cât și locuințe colective și servicii, iar reglementările stabilite prin regulamentul local de urbanism au fost realizate ținând cont de caracterul existent al zonei. Gabaritul stăzii Victoriei (lățime de cca. 17-20 m) permite mărirea nivelului de înălțime al clădirilor de pe parcelele adiacente, motiv pentru care am propus valorificarea acestei oportunități și creșterea regimului de înălțime la strada Victoriei.

Din analiza morfologică a parcelarului a rezultat că 44% din totalul parcelelor au suprafața peste 1000 mp, 10 % au suprafața cuprinsă între 801-1000 mp, 21 % au suprafața cuprinsă între 501-800 mp, 8% au suprafața cuprinsă între 351-500 mp, iar 17% au suprafața mai mică de 350mp (date raportate la parcelele intabulate la momentul efectuării analizei – august 2021).

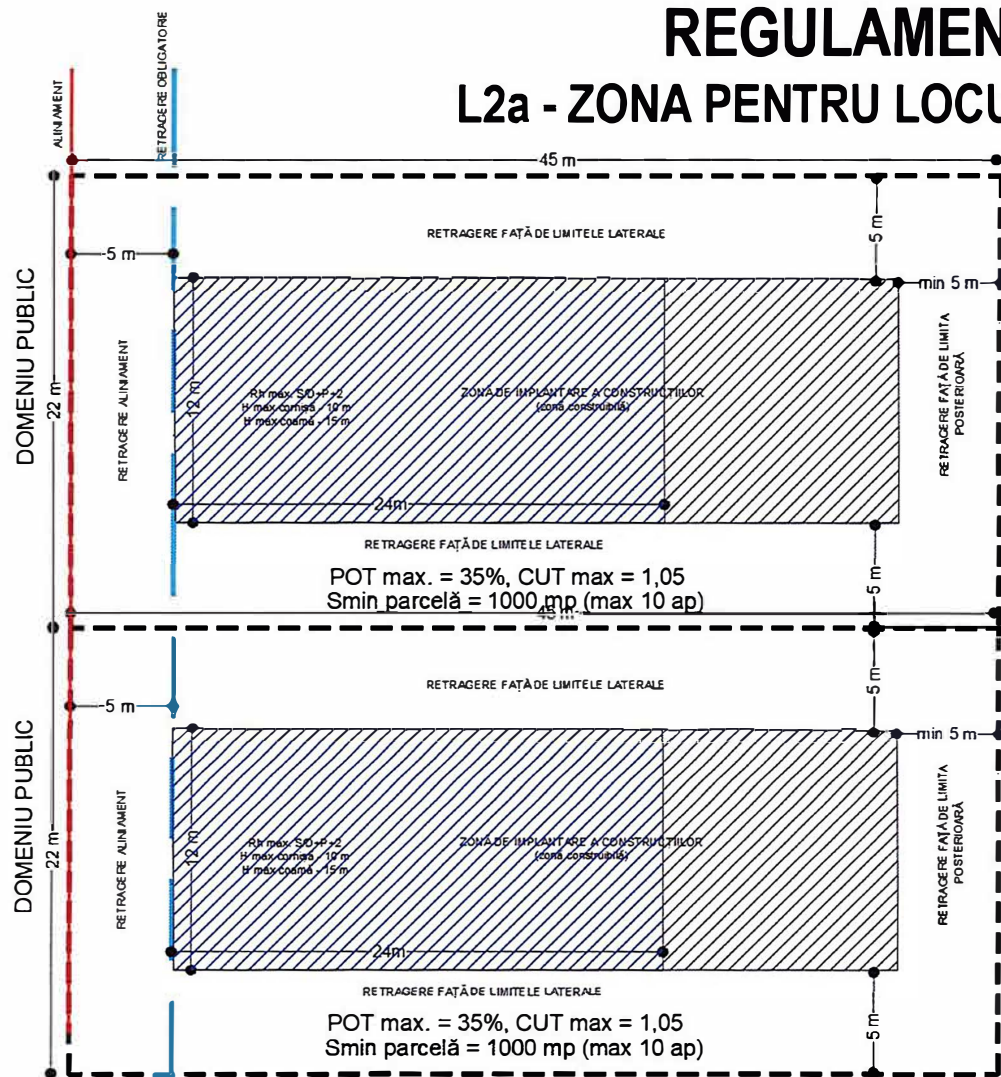


Figure 1 - Categoriile de parcele după suprafață

Vă prezentăm mai jos o ilustrare cu posibilitatea de aplicare a regulamentului local de urbanism și cu respectarea normelor de însorire, retrageri, spații verzi, etc, pentru mobilarea unei parcele pentru zona L2a - ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI.

REGULAMENT ILUSTRAT

L2a - ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI



LEGENDĂ:

- LIMITE DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT
- RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT
- ▨ PERIMETRU CONSTRUIBIL
- ▨ CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Adresa nr. 50450/07.12.2021, cu referire la observațiile primite din partea d-lui Faje Sandu Vasile:

Referitor la prima observație, la momentul de față, zona studiată este reglementată în mare parte ca UTR L3 – locuințe individuale și colective mici (atât conform PUG cât și conform PUZ ul aprobat pentru zona B-dul Independenței, prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 191/2000), și **este permisă autorizarea locuințelor colective intercalate cu locuințele individuale. Noul PUZ, pe care îl elaborează firma Aedilis Proiect, interzice intercalarea de locuințe colective cu locuințe individuale, stabilind zonele pentru locuințe colective, ca zone compacte.**

Referitor la a doua observație, PUZ ul în curs de elaborare a permis în plus la regimul de înălțime reglementat prin PUZ ul aprobat cu HCL 191/2000, la toate zonele de locuințe, **câte un subsol/demisol și posibilitatea amenajării unei mansarde (în volumul acoperișului) sau a unui etaj retras.** În ambele variante (mansardă sau etaj retras), înălțimea totală a clădirii este aproximativ egală cu cea a unei clădiri cu același regim de înălțime (de ex. P+2) și cu acoperiș de tip șarpantă (depinzând evident de panta acoperișului), chiar dacă acesta nu este locuibil (adică dacă acesta nu este amenajat ca mansardă). Prin urmare, noi am dorit să lăsăm oportunitatea utilizării spațiului din volumul acoperișului sau realizarea unui etaj retras cu acoperiș terasă, care se ridică la aproximativ aceeași înălțime precum o clădire cu același nivel de înălțime și cu acoperiș de tip șarpantă. În plus, și la locuințele individuale am permis același regim de înălțime, prin urmare nu sunt discrepante cu privire la regimul de înălțime între locuințele individuale și colective mici.

În ceea ce privește admiterea unui subsolul/demisolul ca nivel suplimentar la regimul de înălțime al clădirilor, considerăm că propunerea vine în sprijinul tuturor proprietarilor, deoarece acestea sunt niște spații foarte utile pentru zone de depozitare, parcare autovehicule, spații tehnice pentru instalații etc, care contribuie la eficientizarea costurilor, a spațiului, degrevarea curților private de spații pentru garare, degrevarea zonelor locuibile de spații de depozitare și spații tehnice, etc.

Dacă se face referire la PUG, dorim să va prezentăm un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, din care rezultă că în zona Livada sunt reglementate mai multe zone funcționale, după cum urmează:

L2 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2 – **doar la Strada Victoriei**

L2 b - Subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P +1; – **doar la Strada Victoriei**

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

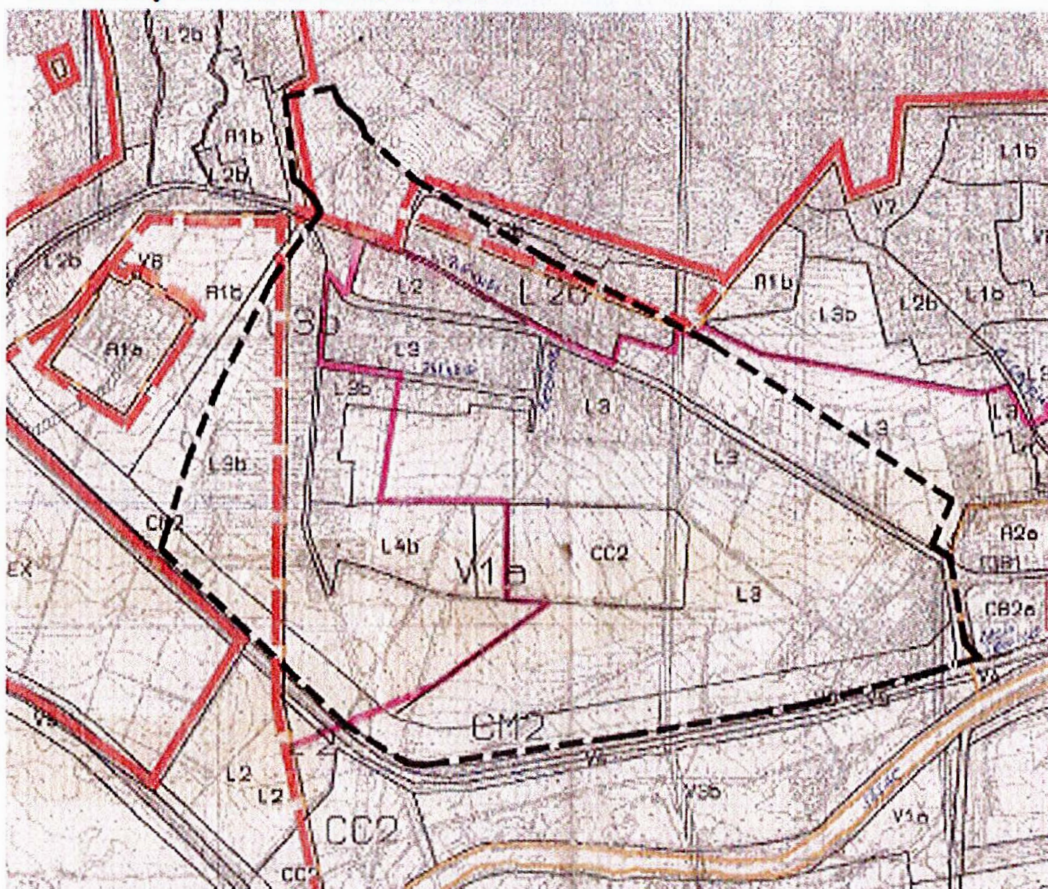
L 3b - locuințe individuale și **colective mici** cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate

CC 2 - **Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse, unde sunt permise inclusiv locuințe colective P+3, P+6, și chiar P+10 (în funcție de gabaritele străzilor)**

L 4b - locuințe individuale și **colective mici** realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone cu condiții de construibilitate dificile

V 1A - **Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fasii plantate publice**

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



Prin urmare, dorim să subliniem următoarele:

- Atât PUG ul cât și PUZ ul aprobat pentru zona Livada permit construirea de blocuri între case, principala nemulțumire a locuitorilor din zonă
- PUZ ul propus de firma Aedilis menține funcțiunile de locuire propuse prin PUG și PUZ aprobat, dar delimitează zonele de locuințe colective de cele individuale.

Prin PUZ ul elaborat de firma Aedilis Proiect este respectat articolul 31 din Regulamentul General de Urbanism, adică diferența de înălțime reglementată pentru clădiri imediat învecinate, de aceeași parte a străzi, nu este mai mare de două niveluri.

Cu referire la a treia observație vă transmitem că PUZ ul elaborat de către firma Aedilis Proiect respectă conținutul cadru reglementat de legislația în vigoare pentru documentațiile de urbanism de tip PUZ și stabilește prin regulamentul local de urbanism indicatori minimali și maximali, care trebuie îndepliniți cumulativ, cu privire la suprafața minimă a parcelelor, frontul minim la stradă, precum și raportul între frontul și adâncimea parcelei, indicatori care conformează de la sine geometria minimă a parcelor pentru ca acestea să fie construibile. Aceste informații se regăsesc în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Cu referire la a patra observație, PUZ ul elaborat de către firma Aedilis Proiect NU are scopul de face intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire. Intrarea în legalitate a unor construcții se poate realiza doar în baza unei proceduri reglementate prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, procedură care se desfășoară independent de PUZ. Cu referire la lotul de pe strada Lămâitei și grădinița de pe strada Salciei, rolul actualizării PUZ nu este să verifice legalitatea autorizațiile de construire emise în zona

respectivă, ci să analizeze situația existentă (situația de fapt) și să o preia ca atare, să constate disfuncționalitățile și să aducă propuneri de îmbunătățire. Cu toate acestea, **reiterăm faptul că documentațiile aprobate pentru zona respectivă, permit un mix funcțional, prin urmare, la momentul de față se pot autoriza în condiții legale locuințe colective intercalate cu locuințele individuale, precum și alte funcțiuni complementare.**

Cu referire la a cincea observație, **necesitatea elaborării PUZ a fost stabilită de către administrația publică locală.**

Din analizele efectuate rezultă că în zona studiată nu există risc de inundabilitate și alunecări de teren, prin urmare nu se încalcă prevederile art. 2, alin. 1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

CU REFERIRE LA OBSERVAȚIILE PRIMITE DIN PARTEA D-NEI SAS RODICA:

Referitor la a prima observație, PUZ ul în curs de elaborare a permis în plus la regimul de înălțime reglementat prin PUZ ul aprobat cu HCL 191/2000, la toate zonele de locuințe, câte un subsol/demisol și posibilitatea amenajării unei mansarde (în volumul acoperișului) sau a unui etaj retras. În ambele variante (mansardă sau etaj retras), înălțimea totală a clădirii este aproximativ egală cu cea a unei clădiri cu același regim de înălțime (de ex. P+2) și cu acoperiș de tip șarpantă (depinzând evident de panta acoperișului), chiar dacă acesta nu este locuibil (adică dacă acesta nu este amenajat ca mansardă). Prin urmare, noi am dorit să lăsăm oportunitatea utilizării spațiului din volumul acoperișului sau realizarea unui etaj retras cu acoperiș terasă, care se ridică la aproximativ aceeași înălțime precum o clădire cu același nivel de înălțime și cu acoperiș de tip șarpantă. În plus, și la locuințele individuale am permis același regim de înălțime, prin urmare nu sunt discrepanțe cu privire la regimul de înălțime între locuințele individuale și colective mici.

În ceea ce privește admiterea unui subsolul/demisolul ca nivel suplimentar la regimul de înălțime al clădirilor, considerăm că propunerea vine în sprijinul tuturor proprietarilor, deoarece acestea sunt niște spații foarte utile pentru zone de depozitare, parcare autovehicule, spații tehnice pentru instalații etc, care contribuie la eficientizarea costurilor, a spațiului, degrevarea curților private de spații pentru garare, degrevarea zonelor locuibile de spații de depozitare și spații tehnice, etc.

În ceea ce privește aspectul înșorii, dorim să subliniem faptul că regulamentul local de urbanism aferent PUZ este întocmit conform legislației, regulamentelor și normelor tehnice în vigoare, care preved ca distanța dintre clădirile de pe parcele învecinate să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (vezi art. 3 din Ordinul MS nr. 119/2014 - norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației - text consolidat 21.08.2018), de aceea am prevăzut în Regulamentul Local de urbanism, la art. 6 – **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor că " în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de înșorire și normele de siguranță la incendiu."**, prin această regulă îndeplinind condițiile impuse de normele în vigoare.

Spațiile verzi publice sunt propuse ca aliniamente verzi de-a lungul carosabilului și pe terenul aflat în domeniul public al Municipiului Baia Mare situat la pe strada Emil Racoviță (în suprafață de cca 1460 mp), precum și pe terenuri proprietate privată – vezi parcela încadrată în UTR V2 – spații verzi private, situată la intersecția străzilor Liliacului și Lămâitei. De asemenea, este prevăzut un teren de sport privat, dar cu acces public, în incinta unui imobil situat la strada Lămâitei. **Prin urmare, noul PUZ propune suplimentarea suprafeței de spațiu verde cu cca. 5,70 ha.**

La momentul de față, zona studiată este reglementată în mare parte ca UTR L3 – locuințe individuale și colective mici (atât conform PUG cât și conform PUZ ul aprobat pentru zona B-dul Independenței, prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 191/2000), și **este permisă autorizarea locuințelor colective intercalate cu locuințele individuale. Noul PUZ, pe care îl elaborează firma Aedilis Proiect, interzice intercalarea de locuințe colective cu locuințe individuale, stabilind zonele pentru locuințe colective, ca zone compacte.**

Dacă se face referire la PUG, dorim să va prezentăm un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, din care rezultă că în zona Livada sunt reglementate mai multe tipuri de zone funcționale și mai multe niveluri de înălțime maximă admisă , după cum urmează:

L2 - Subzona locuintelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2 – doar la Strada Victoriei

L2 b - Subzona locuintelor individuale situate pe versanti slab construiți, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+1; – doar la Strada Victoriei

L3 - Subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

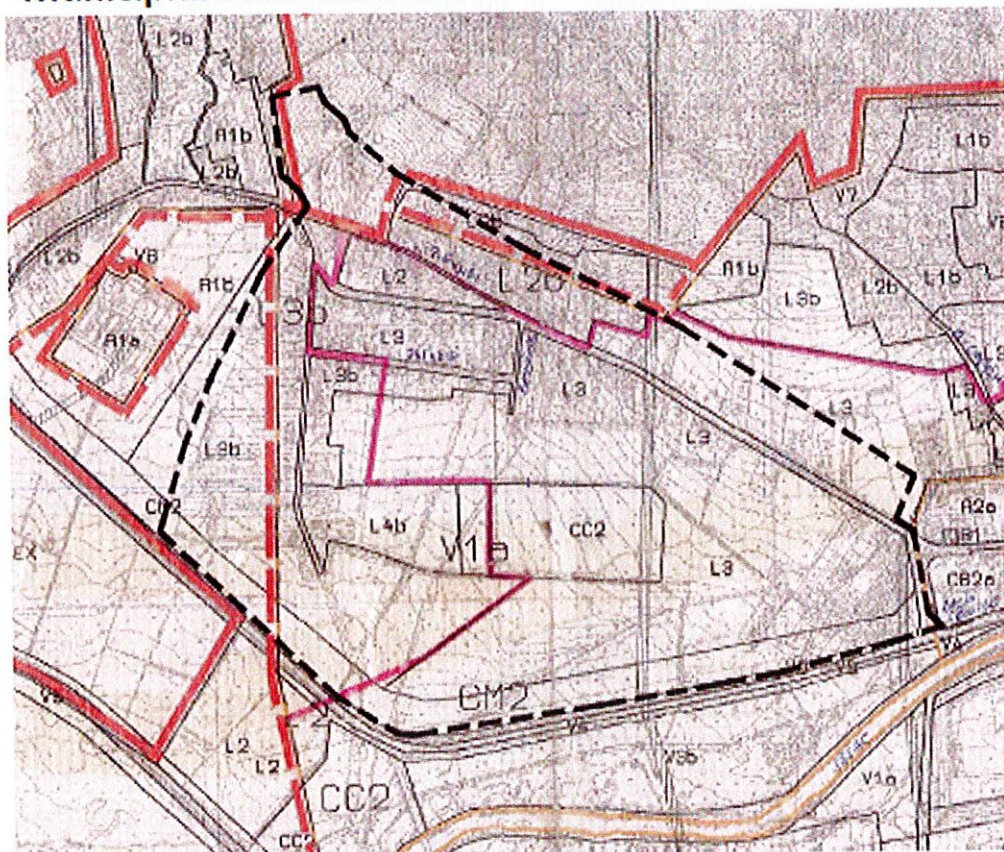
L3b - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate

CC2 - Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse, unde sunt permise inclusiv locuinte colective P+3, P+6, și chiar P+10 (în funcție de gabaritele străzilor)

L4b - locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone cu condiții de construibilitate dificile

V1A - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice

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



Prin urmare, dorim să subliniem următoarele:

- Atât PUG-ul cât și PUZ-ul aprobat pentru zona Livada permit construirea de blocuri între case, principală nemulțumire a locuitorilor din zonă
- PUG-ul nu limitează regimul de înălțime în zona Livada la P+2, ci în funcție de zone, PUG-ul permite chiar și clădiri P+3, P+6, P+10 – vezi UTR CC2

Cu toate acestea, conform art 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, alin 5, lit. a, se pot aduce modificări cu privire la regimul de construire și înălțimea maximă admise prin Planul Urbanistic General, prin Planuri urbanistice zonale. Prin urmare, procedeul de schimbare a anumitor indicatori stabiliți printr-o documentație de urbanism aprobată, printr-o nouă documentație, este unul legal.

ADRESA NR. 49838/02.12.2021, CU REFERIRE LA OBSERVAȚIILE PRIMITE DIN PARTEA SC FITFOR SRL ȘI SC CON EL PROIECT SRL :

Având în vedere argumentele prezentate de către cei doi proprietari și la solicitarea Primăriei Municipiului Baia Mare, considerăm că se poate renunța la propunerea de prelungire a străzii Crizantemelor și implicit afectarea terenurilor cu nr. cad. 122234 și 129908.

REFERITOR LA PETIȚIA FORMULATĂ DE D-NA COZMA RODICA DANIELA în data de 07.12.2021:

Motivarea derogării propuse la regimul de înălțime propus prin PUG și PUZ: PUZ ul în curs de elaborare a permis în plus la regimul de înălțime reglementat prin PUZ ul aprobat cu HCL 191/2000, la toate zonele de locuințe, câte un subsol/demisol și posibilitatea amenajării unei mansarde (în volumul acoperișului) sau a unui etaj retras. În ambele variante (mansardă sau etaj retras), înălțimea totală a clădirii este aproximativ egală cu cea a unei clădiri cu același regim de înălțime (de ex. P+2) și cu acoperiș de tip șarpantă (depinzând evident de panta acoperișului), chiar dacă acesta nu este locuibil (adică dacă acesta nu este amenajat ca mansardă). Prin urmare, noi am dorit să lăsăm oportunitatea utilizării spațiului din volumul acoperișului sau realizarea unui etaj retras cu acoperiș terasă, care se ridică la aproximativ aceeași înălțime precum o clădire cu același nivel de înălțime și cu acoperiș de tip șarpantă. În plus, și la locuințele individuale am permis același regim de înălțime, prin urmare nu sunt discrepanțe cu privire la regimul de înălțime între locuințele individuale și colective mici.

În ceea ce privește admiterea unui subsolul/demisolul ca nivel suplimentar la regimul de înălțime al clădirilor, considerăm că propunerea vine în sprijinul tuturor proprietarilor, deoarece acestea sunt niște spații foarte utile pentru zone de depozitare, parcare autovehicule, spații tehnice pentru instalații etc, care contribuie la eficientizarea costurilor, a spațiului, degrevarea curților private de spații pentru garare, degrevarea zonelor locuibile de spații de depozitare și spații tehnice, etc.

La momentul de față, zona studiată este reglementată ca UTR L3 – locuințe individuale și colective mici conform ultimei documentații de urbanism aprobate, adică PUZ zona B-dul Independenței, aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 191/2000, iar în baza acestui PUZ este permisă autorizarea locuințelor colective intercalate cu locuințele individuale. Noul PUZ, pe care îl elaborează firma Aedilis Proiect, interzice intercalarea de locuințe colective cu locuințe individuale, stabilind zonele pentru locuințe colective, ca zone compacte.

Dacă se face referire la PUG, dorim să va prezentăm un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, din care rezultă că în zona Livada sunt reglementate mai multe tipuri de zone funcționale și mai multe niveluri de înălțime maximă admisă , după cum urmează:

L2 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2 – doar la Strada Victoriei

L2 b - Subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P +1; – doar la Strada Victoriei

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

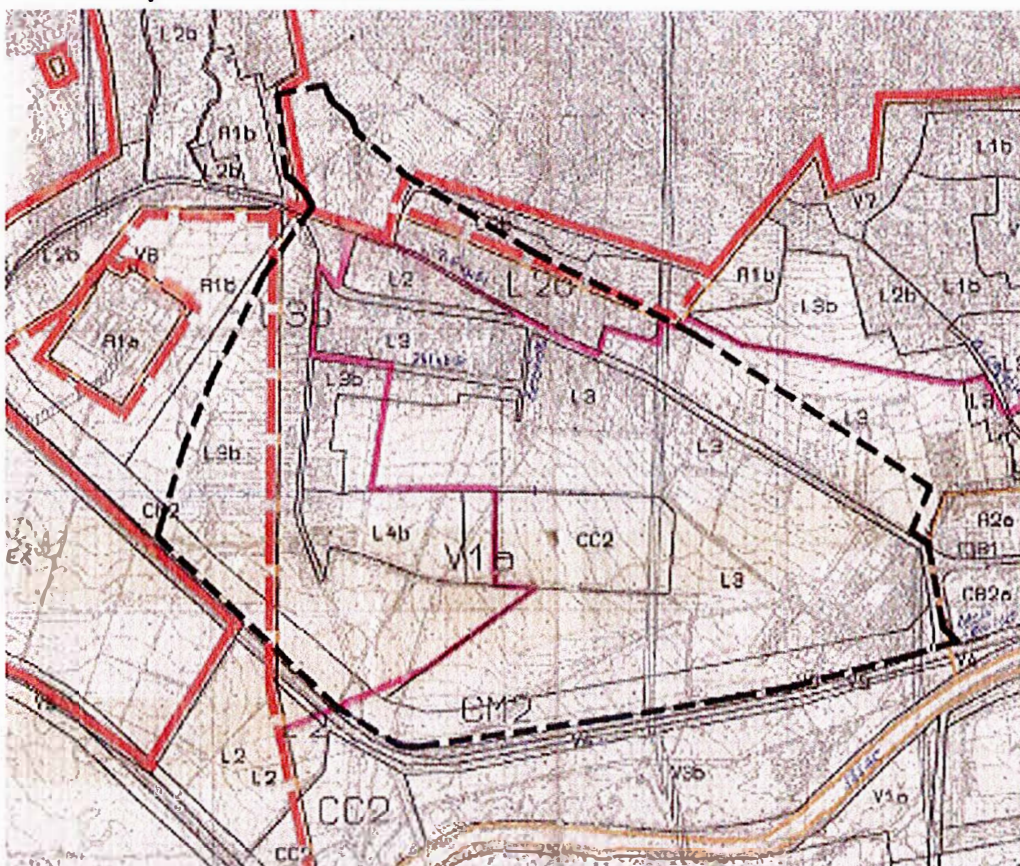
L 3b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate

CC 2 - Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse, unde sunt permise inclusiv locuințe colective P+3, P+6, și chiar P+10 (în funcție de gabaritele străzilor)

L 4b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone cu condiții de construibilitate dificile

V 1A - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fasii plantate publice

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



Prin urmare, dorim să subliniem următoarele:

- Atât PUG ul cât și PUZ ul aprobat pentru zona Livada permit Blocuri între case, principală nemulțumire a locuitorilor din zonă
- PUG ul nu limitează regimul de înălțime în zona Livada la P+2, ci în funcție de zone, PUG ul permite chiar și clădiri P+3, P+6, P+10 – vezi UTR CC2

Termenul de locuințe colective mici, în accepțiunea regulamentului nostru de urbanism, se referă la regimul de înălțime maxim admis al clădirilor și nu la numărul de apartamente maxim admis, termenul fiind corelat cu Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002, care stabilește, prin anexa 1 - tipologia clădirilor de locuit:

Clasificarea după modul de locuire:

- unifamiliale (individuale) clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință);
- semicolective clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun;
- **colective clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.**

Clasificarea după regimul de înălțime:

- foarte redus P, P + 1;
- **redus -P + 2 ÷ P + 5;**
- **mediu -P + 5 ÷ P + 11;**
- înalt clădire la care cota pardoselii, ultimului nivel folosibil, este situată la peste 28,00 m față de nivelul terenului (carosabil adiacent);
- foarte înalt idem, la $\geq 50,00$ m

Pentru întrebările formulate la finalul petiției cu referire la actualizarea Planului Urbanistic General nu avem competență să răspundem.

Studiul de mediu și circulație care stau la baza elaborării acestui PUZ au fost elaborate în luna iulie a anului 2021, au fost puse la dispoziția Primăriei Baia Mare și au fost prezentate în cadrul dezbaterii publice din data de 20.08.2021.

Vă rugăm să ne precizați care este raportul Institutului de Sănătate la care se face referire.

PUZ ul propune măsuri de reducere a poluării prin: suplimentarea spațiilor verzi publice din zonă cu cca. 5,70 ha, realizarea de aliniamente verzi de-a lungul străzilor cu rol de reducere a emisiilor de CO₂ și controlul temperaturilor, propune măsuri de dimensionare corectă și de echipare completă a zonelor destinate pentru construcții cu rețele tehnico-edilitare, modernizarea rețelei de străzi și implicit reducerea prafului etc.

Etapa următoare PUZ este de definitivare a soluțiilor propuse și de realizarea a planului de acțiune pentru implementarea proiectelor propuse, care va evidenția categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați (dacă va fi cazul) și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor. Acesta va fi pus la dispoziția publicului în etapa următoare.

Prin PUZ nu au fost propuse parcuri publice. Conform Regulamentului Local de urbanism, art. 9 – staționarea autovehiculelor, **"Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire. Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare". Prin urmare, pentru fiecare construcție se vor asigura locurile de parcare necesare pe parcela privată.**

Spațiile verzi publice sunt propuse ca aliniamente verzi de-a lungul carosabilului și pe terenul aflat în domeniul public al Municipiului Baia Mare situat la pe strada Emil Racoviță (în suprafață de cca 1460 mp), precum și pe terenuri proprietate privată – vezi parcela încadrată în UTR V2 – spații verzi private, situată la intersecția străzilor Liliacului și Lămâitei. De asemenea, este prevăzut un teren de sport privat, dar cu acces public, în incinta unui imobil situat la strada Lămâitei. **Prin urmare, noul PUZ propune suplimentarea suprafeței de spațiu verde cu cca. 5,70 ha, adică va rezulta o suprafață totală de spații verzi publice de cca. 8 ha.** Norma de 26mp/locuitor de spațiu verde public se calculează la nivel de municipiu, nu pe zone, însă chiar și așa, 8 ha de spațiu verde la nivel de zonă asigură norma de spațiu verde public pentru 3076 loc. În plus, fiecare nouă construcție va trebui să asigure un minim de spațiu verde pe terenul privat, conform 13 din regulamentul local de urbanism.

Referitor la locurile de joacă pentru copii, la momentul de față există un loc de joacă amenajat între strada Pădăiei și Victoriei, iar prin PUZ mai sunt propuse două noi locuri de joacă: unul pe strada Salciei și unul pe strada Liliacului, pe terenuri publice și private (există acceptul proprietarului privat).

Suplimentarea liniilor de transport public se va face printr-o politică stabilă de către municipalitate și de operatorul de transport, PUZ-ul are rolul de a constata necesitatea și de a formula propuneri.

Etapa următoare PUZ este de definitivare a soluțiilor propuse și de realizarea a tuturor pieselor scrise și desenate impuse prin regulamentele în vigoare, prin urmare, planșa de regim juridic și circulația terenurilor, cu prezentarea terenurilor ce vor face obiectul lucrărilor de expropriere, va fi realizată și prezentată în etapa următoare, după ce vor fi definitive soluțiile.

REFERITOR LA ADRESA CU NR. 51542/13.12.2021 ȘI OBSERVAȚIILE TRANSMISE DE SC OBERHAUSER INVEST SRL din data de 10.12.2021:

Considerăm că modificarea regimului de înălțime pe parcela cu nr. cad. 109322 la P+5 nu poate fi realizată deoarece aceasta se învecinează direct cu o parcelă aflată în zona de locuințe individuale (nr. cad. 109323, cu regim de înălțime maxim admis P+2), iar conform **articolul 31 din Regulamentul General de Urbanism**, diferența de înălțime dintre clădiri imediat învecinate, de aceeași parte a străzi, nu poate fi mai mare de două niveluri. Referitor la celelalte observații, considerăm că acestea pot fi integrate în PUZ.

REFERITOR LA ADRESA CU NR. 35544.355878/18.10.2021 ȘI OBSERVAȚIILE PRIMATE DIN PARTEA D-NEI CRISTIAN DELIA MONICA ȘI D-LUI GHERMAN CORNEL:

Planul urbanistic zonal este o documentație care se elaborează în mai multe etape. Prima etapă a fost emiterea Certificatului de urbanism, după aceea s-a emis avizul de oportunitate în baza unei documentații elaborate de proiectant, după care s-au întocmit studiile de fundamentare și acum ne aflăm la etapa de PUZ preliminar. Pe site ul primăriei Baia Mare au fost afișate toate etapele efectuate până la momentul de față. **Până la aprobarea documentației și vizarea spre neschimbare, documentația poate suferi modificări apărute în urma: condițiilor impuse prin avizul de oportunitate, solicitări de modificare din partea administrației publice locale, din partea cetățenilor, din partea instituțiilor avizatoare, îndreptări de erori umane, etc.** După cum s-a explicat și în cadrul dezbaterii publice din data de 20.08.2022, documentația prezentată la avizul de oportunitate este diferită față de cea de PUZ preliminar deoarece: în documentația pentru avizul de oportunitate s-a prezentat un concept preliminar propus de către proiectant, înainte de elaborarea studiilor de fundamentare. Pe măsură ce s-au elaborat studiile ce stau la baza identificării disfuncționalităților și stabilirii propunerilor, precum și după etapa de consultare a populației și elaborarea PUZ ului preliminar, documentația s-a tot revizuit/completat/modificat.

Pentru parcela cu nr. 126542 a fost emis Certificatul de urbanism nr. 61/04.02.2020 în scopul elaborării PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici ai parcelei, PUZ care propune construirea unor locuințe colective. În PUZ ul de față am integrat și documentatiile de urbanism aflate în curs de elaborare, documentații care exprimă intenția proprietarilor cu privire la modalitatea de utilizare a proprietății private, motiv pentru care pe planșa de reglementări urbanistice (de propuneri), este figurată ca zonă pentru locuințe colective mici.

Pe planșa de situația existentă trebuie să fie figurată funcțiunea reglementată prin ultima documentație de urbanism aprobată, în acest caz – PUG aprobat al municipiului Baia Mare. Am modificat pe planșa de situația existență funcțiunea parcelei cu nr. cad 126542, care din eroare umană a fost figurată ca zonă existentă de locuințe colective și nu ca zona L2 - de locuințe individuale, după cum este reglementată în ultima documentație de urbanism aprobată (PUG).

Terenurile adiacente străzii Victoriei, sunt constituite ca o zonă mixtă, la momentul de față există atât locuințe individuale, cât și locuințe colective și servicii, prin urmare, indicatorii stabiliți prin regulamentul local de urbanism au fost propuși ținând cont de caracterul existent al zonei. Gabaritul stăzii Victoriei (lățime de cca. 17-20 m) permite mărirea nivelului de înălțime al clădirilor de pe parcelele adiacente, motiv pentru care am propus valorificarea acestei oportunități și creșterea regimului de înălțime la strada Victoriei.

REFERITOR LA ADRESA CU NR. 50861, 51136, 51265, 51266, 51281, 51317, 51313, 51426, 51554/13.12.2021:

Terenurile adiacente străzii Victoriei, sunt constituite ca o zonă mixtă, la momentul de față există atât locuințe individuale, cât și locuințe colective și servicii, prin urmare, indicatorii stabiliți prin regulamentul local de urbanism au fost propuși ținând cont de caracterul existent al zonei. Gabaritul stăzii Victoriei (lățime de cca. 17-20 m) permite mărirea nivelului de înălțime al clădirilor de pe parcelele adiacente, motiv pentru care am propus valorificarea acestei oportunități și creșterea regimului de înălțime la strada Victoriei.

Ș.A.M.D., ÎNTREBĂRI/OBSERVAȚIILE SE REPETĂ, PRIN URMARE RĂSPUNȘURILE/CLARIFICĂRI SE REGĂSESC ÎN CADRUL PREZENTULUI DOCUMENT.

COSIDERAȚII GENERALE:

În speranța că am răspuns tuturor observațiilor/propunerilor/întrebărilor adresate de cetățeni, fie la modul punctual, fie la modul general (având în vedere că multe din întrebări se repetă), dorim să facem următoarele considerații generale.

Pe parcursul elaborării acestui PUZ, am considerat că **propunerile comunității sunt obligatorii și esențiale în stabilirea direcției de dezvoltare a zonei**, deoarece planificarea urbană este un proces participativ, în care sunt implicați deopotrivă specialiști, factori de decizie, cetățeni, operatori economici, persoane juridice interesate etc. Preluarea observațiilor locuitorilor zonei s-a făcut ținând cont de interesul general de dezvoltare al zonei, cu respectarea prevederilor legale în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, ținând cont de situația existentă cu disfuncționalitățile identificate, cu încercarea de a rezolva pe cât posibil problemele legate de infrastructura de drumuri subdimensionată din interiorul cartierului și problema legată de dispersarea unor locuințe colective printre locuințe individuale, prin stabilirea pe cât posibil de zone compacte, în care să se poată realiza doar locuințe individuale și zone compacte cu locuințe colective. Prin propunerile PUZ s-a încercat să se ajungă la o **utilizare cât mai rațională a terenurilor (o resursă limitată)**, în spiritul dezvoltării durabile, iar asta înseamnă că un teritoriu (mai ales din cadrul unei zone urbane) să deservească un număr cât mai mare de persoane, cu asigurarea condițiilor optime de calitate a spațiului urban.

Având în vedere numeroasele solicitări din partea proprietarilor de terenuri, de a limita regimul de înălțime maxim admis în zona Livada și la solicitarea Primăriei Municipiului Baia Mare, am modificat regimul de înălțime maxim propus prin documentația PUZ Livada, după cum urmează:

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

Anexăm planșele și regulamentul local de urbanism cu modificările efectuate.

Cu deosebită considerație,

Șef Proiect
Arh. Urb. Dan Florin FLORUȚ

Ing. geogr. urb. Camelia FAUR



PLAN URBANISTIC ZONAL

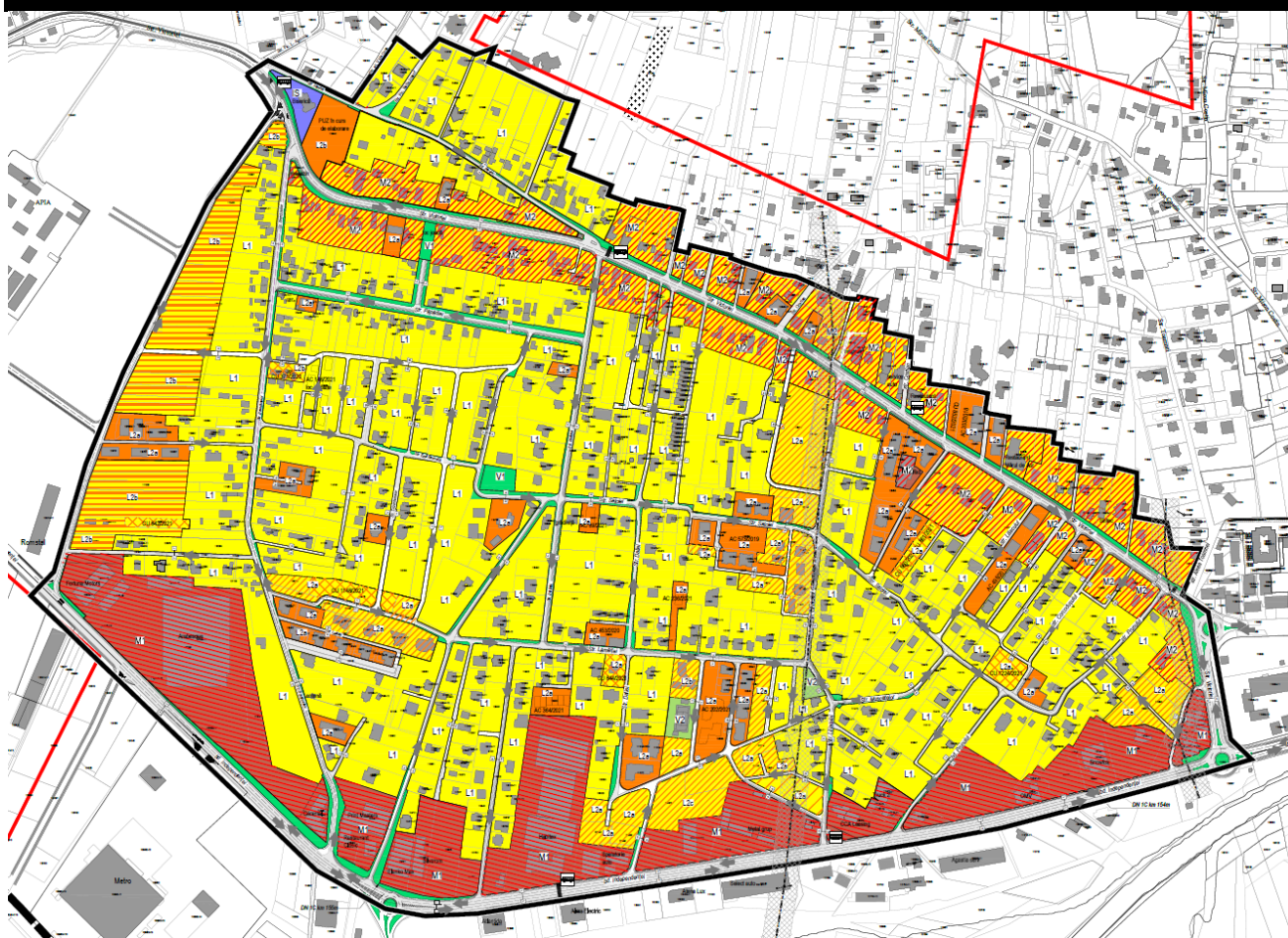
BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI (LIVADA)

Municipiul Baia Mare, județul MARAMUREȘ

Nr. pr.: AED- 37 – 2021

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare

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

CONTRACT NR.: 19443/28.04.2021

2021

LISTA DE SEMNĂTURI

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

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Proiectanți:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROS

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN

Cartografiere și tehnoredactare:

Geograf. Iuliana CIOCAN

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	pag. 4
1. ROLUL R.L.U.	pag. 4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	pag. 4
3. DOMENIU DE APLICARE.....	pag. 6
4. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU.....	pag. 7
5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI.....	pag. 7
6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)	pag. 8
7. DEFINIRE POT ȘI CUT.....	pag. 9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	pag. 10
8. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	pag. 10
9. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR.....	pag.13
10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	pag. 14
11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	pag. 16
12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	pag. 18
13. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR.....	pag. 18
14.REGULI CU PRIVIRE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	pag. 19
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	pag. 22
UTR L1 :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE.....	pag. 23
UTR L2a: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+2.....	pag. 30
UTR L2b: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, maxim S/D/+P+3.....	pag. 37
UTR L2c: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, maxim S/D/+P+5.....	pag. 44
UTR IS: ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE – UNITĂȚI DE CULT.....	pag. 52
UTR M1: ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE.....	pag. 56
UTR M2 : ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII.....	pag. 62
UTR V1: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE.....	pag. 67
UTR V2: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE.....	pag. 71
UTR Cc: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE.....	pag. 75
V. ANEXE	
ANEXA 1 – PALETAR DE CULORI, ANEXA 2 – CATALOG DE MOBILIER URBAN, ANEXA 3 – SPECII DE ARBORI UTR	

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

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

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotartirea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Codul Civil
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- HG 581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." -S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Romane

- Legea nr. 55/2006 privind siguranta feroviara
- Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate in zona infrastructurii de transport rutiere de interes national, feroviare și de metrou
- Legea nr. 203/2003 (*republicata*) privind realizarea, dezvoltarea si modernizarea rețelei de transport de interes national si european
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national -Sectiunea I -Rețele de transport
- Codul administrativ OUG nr.57/2019
- Hotărârea nr. 817/2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului
- Legea nr.211 /15.11.2011 -privind regimul deșeurilor
- Legea nr. nr.426 din 18 iulie 2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgenta a Guvernului nr.78/2000 privind regimul deșeurilor
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș în curs de elaborare
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare, Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană, Strategia Culturală, etc.
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Baia Mare și Studiu de trafic aferent
- P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati”
- HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor și a necesarului locurilor de parcare și garare din Municipiul Baia Mare.
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării, Municipiul Baia Mare, ca fiind zona numită Livada-Ferma 10, aflată în intravilanul Municipiului Baia Mare

si este delimitată de urmatoarele repere : la nord strada Victoriei, de la restaurant Pronto, până la intersecția cu str. Brândușelor la nord, la sud bd Independentei de la Euro House până la sediu Romstal, la est strada Victoriei, la vest capetele loturilor cu front la strada Brândușelor.

4. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI

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

- **UTR L1 : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE:** funcțiuni admise: locuințe individuale, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.
- **UTR L2a: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI,** maxim S/D+P+2, maxim 9 apartamente: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+2, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
- **UTR L2b: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI,** maxim S/D+P+3, maxim 12 apartamente: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+3, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
- **UTR L2c: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII,** maxim S/D+P+5: funcțiuni admise: locuințe colective, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
- **UTR Is: ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE - UNITĂȚI DE CULT:** unități de cult și spații administrative aferente, spații verzi
- **UTR M1: ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE:** funcțiuni admise: servicii, depozitare, comerț, unități de producție nepoluante, reprezentanțe, parcuri, servicii, birouri, logistică etc.
- **UTR M2: ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII:** funcțiuni admise: locuințe individuale, locuințe colective, instituții publice, servicii, echipamente publice, cazare, alimentație publică etc.
- **UTR V1: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE:** spații verzi, squaruri, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, echipamente publice etc
- **UTR V2: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE:** locuri de joacă pentru copii, terenuri sport, spații

verzi, squaruri, mobilier urban etc

○ **UTR Cc: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE:**

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

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

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

la indicatorii urbanistici.

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

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

6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

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

Cota referință pistă aeroport THR09 169,25m

Cota referință pistă aerodrom THR09 183,65m

Cota la sol DME 172,98m

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

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

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

Conform art. 1.4.1 pct. (30) din RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015 suprafață de protecție - suprafață ce include un mijloc CNS sau meteorologic, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor nu este permisă, exceptând componente ale instalațiilor și construcțiilor aeroportuare și ale mijloacelor CNS și meteorologice (antene monitoare de câmp, lămpi de balizare, senzori meteo);

Toate planurile urbanistice de detaliu se vor supune avizării AACR.

7. DEFINIRE POT ȘI CUT

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

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

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a 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;

- daca o construcție este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului inițial, adaugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar,

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

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

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale 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 exploatarei 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 adapostască activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcatuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

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 cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

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

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

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate. 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, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.
- **Zonele de protecție și zone desiguranță față de drumurile publice:**
 - Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile

situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

- Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumuri naționale).

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

Expunerea la riscuri naturale

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

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

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

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

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării 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**

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:

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

10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

Construcții comerciale: Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor 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 caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

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

Aspectul exterior al construcțiilor:

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

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

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

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea 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 paracare/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 suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;
- g. Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;
- h. Pentru funcțiunile de cultură/culte:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
- i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:
 - 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;
 - 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
 - 1 loc de parcare/garare la 3 salariați;
- j. Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;
- k. Pentru funcțiunile comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

Construcții financiar-bancare: minimum 15% din suprafața terenului

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

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

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

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

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

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

Construcții de locuințe: cel puțin de 2 m² /locuitor

Împrejmuiri:

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

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări 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 împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, conform reglementărilor de mai jos.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

15. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

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

UTR L1 – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

Caracteristicile zonei:

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

vecine

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

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe
- locuințe colective
- 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

Pentru clădiri dispuse cuplat:

Sunt considerate parcele construibile, următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 12 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 250 mp
- sunt interzise alipiri la clădiri existente izolate, care nu au fost de la început proiectate cu calcan

Pentru clădiri dispuse izolat:

Sunt considerate parcele construibile, următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 12 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 400 mp

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii
- Retragerile noilor clădiri față de noul aliniament vor fi de **minim 3 metri și maxim 5 metri**.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- în cazul parcelelor de colț, retragerile se vor respecta față de ambele aliniamente.

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

- clădirile amplasate în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea totală a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m și respectând normele de siguranță la incendiu. Anexele gospodărești sunt admise la limita de proprietate, cu condiția să nu aibă înălțimea mai mare de 3 m.

- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, conform prevederilor din preambul;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m** lățime

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

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

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

- 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 (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

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

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea

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

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori
- Lucrările de racordare și de 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 rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de 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 la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m**.

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

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **1,2**

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

Subzona este reprezentată de imobile aferente locuințelor colective mici, maxim S/D+P+2 și maxim 9 apartamente.

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

- Locuințe colective cu maxim 9 apartamente per corp de clădire. Locuințele colective existente care depășesc 9 apartamente se mențin, însă nu pot fi amplificate.
- Locuințe înșiruite, maxim 9 unități locative în total complex.
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică))
- Sport
- Piețe, piațete, locuri de joacă pentru copii
- Parcări la sol, parcări colective în clădiri, circulații, spații verzi
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale ambulatorii, cu suprafața maximă construită de 250 mp.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 autoturisme, 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.
- locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

- Să aibă front la stradă de minim 15 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim
 - 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
 - 800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil
 - 1000mp - maxim 9 (nouă) apartamente/imobil
- pentru alte funcțiuni admise, suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circulația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre surțile interioare.
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m
- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de înșirire și normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m** lățime, respectiv de **4,20 m** înălțime;

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Se vor respecta 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 și se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

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

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.

- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

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

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției
- spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp ;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit împrejurimi din gard viu.
- Față de alte funcțiuni vecine (diferite), împrejurimile permise pot fi :
- Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
 - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejurire de **2,2 m**.

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

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **1,2**

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

Subzona este reprezentată de imobile aferente locuințelor colective mici, maxim S/D/+P+3 și maxim 12 apartamente.

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

- Locuințe colective cu maxim 12 apartamente per corp de clădire.
- Locuințe înșiruite, maxim 12 unități locative în total complex.
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
- Piețe, piațete, locuri de joacă pentru copii
- Parcări la sol, parcări colective în clădiri, circulații, spații verzi
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale ambulatorii, cu suprafața maximă construită de 250 mp.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 autoturisme, 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.
- locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Să aibă front la stradă de minim 15 m
- Suprafața să fie de minim
 - 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil
 - 800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil
 - 1000mp - maxim 12 (doispezece) apartamente/imobil
- pentru alte funcțiuni admise, suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circulația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre surțile interioare.
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m
- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de înșirire și normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Se vor respecta 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 și se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

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

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.

- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

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

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

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

- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut

și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **1,4**

UTR L2c – ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII PROPUSE

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial) sau în clădiri individuale.
- 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.
- locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

Pentru locuințe până la 12 apartamente:

- Să aibă front la stradă de minim 15 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim
 - 500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
 - 800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil
 - 1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil

Pentru locuințe peste 12 apartamente:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 20 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 1500 mp

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

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circulația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre surțile interioare.
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m
- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de înșorire și normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:
 - a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
 - b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 60mp;
 - c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
 - d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
 - e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.
 - f. Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):

- ▮ 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
 - ▮ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
 - ▮ la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;
- g. Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:
- ▮ 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
 - ▮ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
 - ▮ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;
- h. Pentru funcțiunile de cultură/culte:
- ▮ 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
 - ▮ 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
 - ▮ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
- i. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:
- 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;
 - 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
 - 1 loc de parcare/garare la 3 salariați
- j. Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:
- ▮ 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
 - ▮ la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;
- k. Pentru funcțiunile comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:
- ▮ 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
 - ▮ 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
 - ▮ 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

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

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

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

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

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

Accesul la spațiile destinate parcării/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.**

- **parterul blocurilor va fi ocupat cu funcțiuni publice**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **18,00 metri**

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

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

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

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției
- spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp ;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **2,5**

IS – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE – UNITĂȚI DE CULT:

Zona aferentă Bisericii existente la intersecția străzilor Plevnei și Victoriei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici și construcții administrative afarente
- funcțiuni administrative, sociale
- construcții de cultură
- circulații, parcuri, spații verzi

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

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

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

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

materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcţiunii clădirii.

- **Acoperiş:** tip şarpantă. Învelitori din materiale fără strălucire, culoare cărămiziu sau gri.

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

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

- **Culorile vor fi pastelate**, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanţelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiaşi faţade. Este strict interzisă tratarea cromatică parţială a faţadei, indiferent de amplasamentul construcţiei. Faţada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligaţia de a uniformiza aspectul cromatic al construcţiei, respectând prezentul regulament.

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

- POT maxim = 25%

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

- CUT maxim = 1,2

M1 – ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE:

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

- obiective SEVESO
- locuire
- lucrări de terasament 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 1000 mp
- Lungimea frontului la stradă să fie de minim 20 m
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim 10 m față de axul drumului național, iar față de străzile secundare, gardurile vor fi retrase la minim jumătate din lățimea profilului stradal propus.
- Clădirile vor fi dispuse la minim 5 m față de aliniamentul reglementat (aliniamentul propus după largirea drumurilor, conform profilelor transversale propuse)

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+5
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m
- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 24 m

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

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

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi 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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent 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 (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) . Se admit excepții doar la clădirile existente.

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

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

-**Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori, 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 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

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

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de

garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 3,5

M2 –ZONĂ MIXTA DE LOCUIRE ȘI SERVICII:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale
- locuințe colective, maxim 12 apartamente
- construcții cu destinația de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, comerț, logistică, reprezentanțe, structuri de primire turistică (cazare și alimentație publică), unități financiare, birouri pentru servicii profesionale, spații închise destinate destinderii, sportului, instituții publice etc
- circulații, parcuri, spații verzi, sport.
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea 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;
- spălătorii auto, producție
- orice activități care produc disconfort zonei de 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)

Se admit clădiri dispuse cuplat și izolat.

Pentru clădiri dispuse cuplat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

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

Pentru clădiri dispuse izolat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 12 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 400 mp

Pentru locuinșe colective, suprafața terenului să fie de minim

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat sau cuplat
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m
- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de înșorire și normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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.

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 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 motociclet.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi **S/D+P+2+M/Er**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă **12,00** metri.

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă **15,00** 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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent 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 (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, plăci compozite aluminiu bond sau similar, panouri sandwich.

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

-**Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori, 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 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 împiedica realizarea construcțiilor

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

- POT maxim = 40%

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

- CUT maxim = 2

UTR V1 – ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accese carosabile:

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m** lățime

Accese pietonale:

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

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

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform preambul

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2.**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **12,00 metri.**

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **15,00 metri**

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

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

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

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

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii.

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

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

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

- **Culorile vor fi pastelate**, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

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

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

- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, conform modelelor prezentate în catalogul din anexă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

- se vor asigura cismele stradale pentru apa potabilă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Procentul de spațiu verde va fi de minim 90% din suprafața alocată zonei verzi.

- Se vor planta specii locale de arbori, conform anexei 3 la prezentul regulament

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

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

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

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

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

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

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

POT maxim = 10%

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

CUT maxim = 0,3

UTR V2 – ZONĂ DE SPAȚII VERZI PRIVATE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi private cu rol de agrement și petrecere a timpului liber.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– se admit clădiri pentru dotări publice, clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca încadrării în norme aferente fiecărui programului arhitectural.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accese carosabile:

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m** lățime

Accese pietonale:

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

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

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform preambul

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2**.

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **12,00** metri.

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **15,00** metri

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

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la

marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

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

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii.

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

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

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

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

tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

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

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

- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, conform modelelor prezentate în catalogul din anexă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

- se vor asigura cismele stradale pentru apa potabilă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Procentul de spațiu verde va fi de minim 50% din suprafața alocată zonei verzi.

- Se vor planta specii locale de arbori, conform anexei 3 la prezentul regulament

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

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

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

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

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

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

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

POT maxim = 30%

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

CUT maxim = 0,9

UTR Cc – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

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

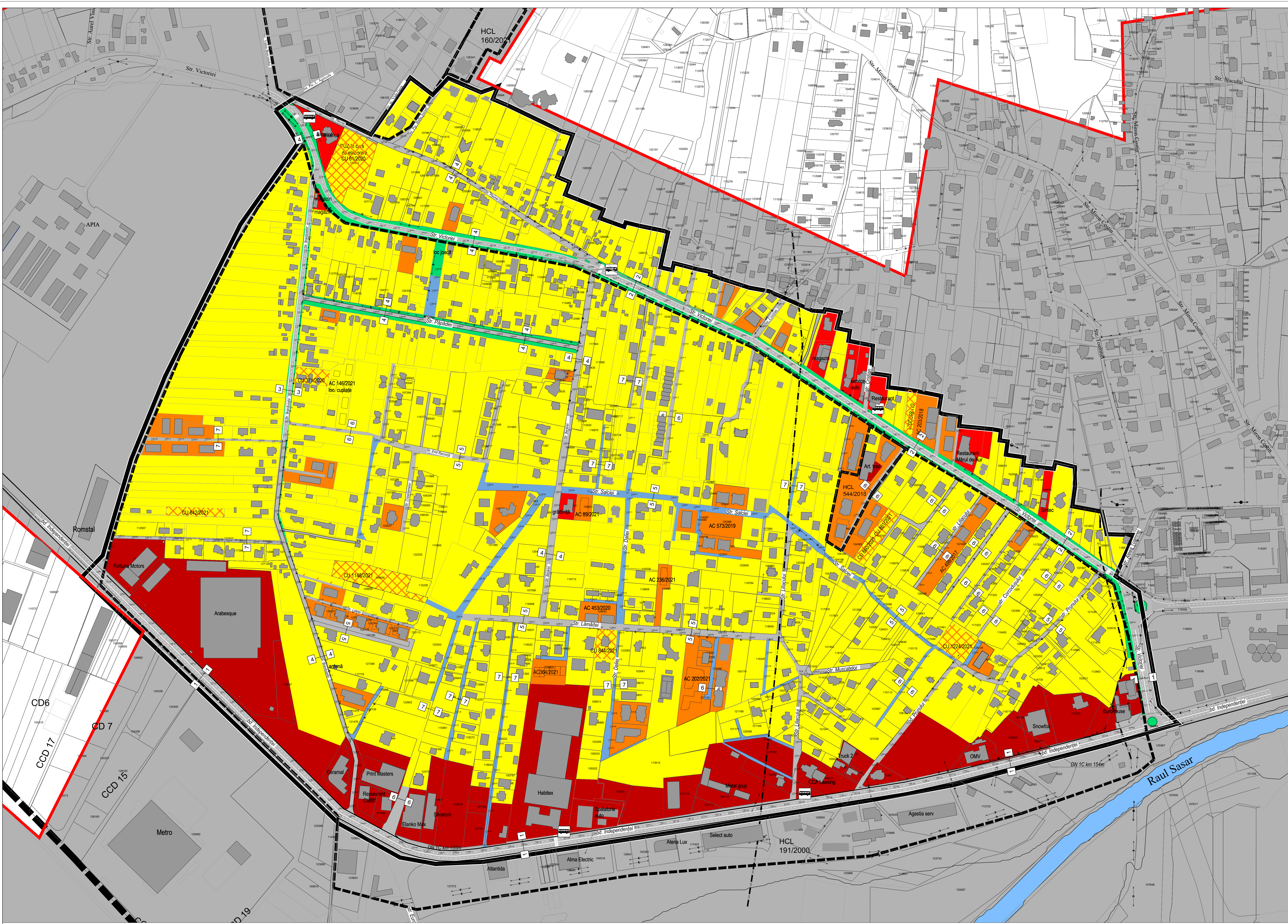
Utilizări admise : Circulație rutieră, pietonală și de biciclete și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea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

Se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșele anexă PUZ .

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

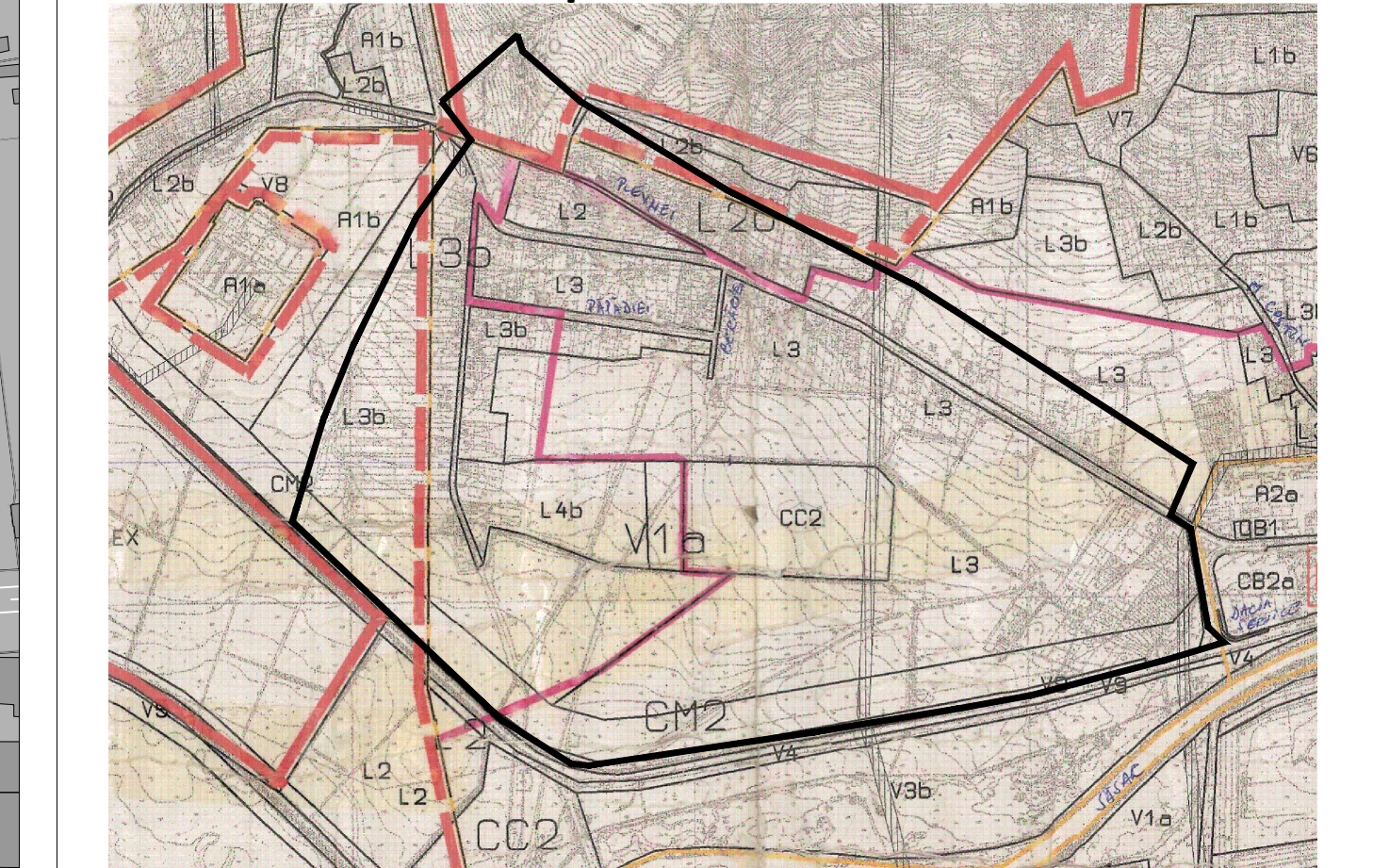
Sistemul de circulație va fi adaptat persoanelor cu mobilitate redusă.



PLAN URBANISTIC ZONAL		
bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (LIVADA)		
SITUAȚIA EXISTENTĂ		
DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PROPOUNERI DE INTERVENȚIE
FUNCTIUNI	Lipsa spațiilor pentru activități culturale și recreative în zona de cartier	Infirmități de nivel de servicii publice
	Infirmități de nivel de servicii publice	Infirmități de nivel de servicii publice
FOND CONSTRUIT	Zone cu funcționalitate înaltă și structură funcțională îngustă, dispersată	Sunt necesare lucrări de reabilitare, astfel încât parcurile să respecte regulile de urbanism aplicabile mai mult decât în zona de studiu
	Proportii mici în general fragmentate, cu dimensiuni variabile	Sunt necesare lucrări de reabilitare, astfel încât parcurile să respecte regulile de urbanism aplicabile mai mult decât în zona de studiu
CIRCULAȚII	Adormeri și străzi pe artere principale de circulație	Infirmități de nivel de servicii publice
	Infirmități de nivel de servicii publice	Infirmități de nivel de servicii publice
SISTEM DE SPAȚII PUBLICE	Infirmități de nivel de servicii publice	Infirmități de nivel de servicii publice
	Infirmități de nivel de servicii publice	Infirmități de nivel de servicii publice
REGULUL JURIDIC	Majoritatea terenurilor din zona studiată se află în domeniul privat	Stabilirea obiectivelor de utilizare publică și efectuarea de expuneri pentru implementarea lor
	Infirmități de nivel de servicii publice	Infirmități de nivel de servicii publice
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	Infirmități de nivel de servicii publice	Infirmități de nivel de servicii publice
	Infirmități de nivel de servicii publice	Infirmități de nivel de servicii publice

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

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



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



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

PROIECTANT S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.		BENEFICIAR MUNICIPIUL BAI A MARE	
DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL		FAZA P.U.Z.	
DENUMIRE PLANȘĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI		PLANȘĂ 2	

