

**REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL
CORELĂRII PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**



sursa foto: <https://imgur.com/Vrant6P>

1.Denumirea obiectivului de investiție:

**REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

2.Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul):

Jud. Maramureș, Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.

3.Titularul investiției:

REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL, (

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL III – PLANUL DE ACȚIUNE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
BAIA MARE, STR. 1 MAI, NR. 25, MARAMUREȘ

NR. CONTRACT:

PROIECT NR.:

DATA ELABORĂRII:



LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : SC AEDILIS PROIECT SRL

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Proiectanți:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
<u>1.1 Date de recunoaștere a documentației</u>	5
<u>1.2 Obiectul lucrării</u>	5
<u>1.3 Surse documentare</u>	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
<u>2.1 Evoluția zonei</u>	7
<u>2.2 Încadrarea în localitate zonei</u>	8
<u>2.3 Elemente ale cadrului natural</u>	8
<u>2.4 Circulația</u>	9
<u>2.5. Ocuparea terenurilor</u>	9
<u>2.6 Regimul juridic al terenurilor</u>	10
<u>2.7 Echiparea edilitară</u>	10
<u>2.8 Probleme de mediu</u>	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
<u>3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare</u>	10
3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic	10
<u>3.2 Valorificarea cadrului natural</u>	12
<u>3.3 Modernizarea circulației</u>	12
3.3.1 Căile de comunicație	12
3.3.2 Parcaje și garaje	12
3.3.3 Sistemizarea verticală	13
3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață	13
3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor	13
<u>3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici</u>	13
<u>3.5. Dezvoltarea echipării edilitare</u>	14
<u>3.6. Protecția mediului</u>	15
<u>3.7. Obiective de utilitate publică</u>	15
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI IN CONTINUARE	15

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**
REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
- **Inițiator:**
REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL, (
- **Proiectant general:**
SC AEDILIS PROIECT SRL Baia Mare – arh. urb. FLORUȚ FLORIN DAN

- **Data elaborării:** 2022

1.2 Obiectul lucrării

Prin prezenta documentație se solicită o revizie a Planului urbanistic zonal aprobat cu HCL nr. 363/2021, în sensul corelării planșei de reglementări urbanistice cu regulamentul local de urbanism. Mai exact, este vorba despre reprezentarea perimetrului edificabil pe planșa de reglementări urbanistice conform și în acord cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 363/2021.

Planul urbanistic zonal a studiat terenuri situate în partea sud-estică a municipiului Baia Mare, la strada Vrancei, în extravilanul localității.

Strategiile și programele de dezvoltare durabilă în profil spațial se transpun în realitate în cadrul activității de amenajare a teritoriului, concretizată prin studii, planuri și proiecte

care asigură dezvoltarea spațială continuă și de perspectivă economică, socială și ecologică.

În conformitate cu articolul 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin PUZ aprobat s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ s-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor - indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere: stabilirea direcțiilor și priorităților

de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective și stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

PUZ-ul a fost întocmit în conformitate cu prevederile **Legii 350/2001 actualizată**, iar cadrul conținut al documentației s-a realizat conform **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT**.

Oportunitatea amenajării zonei rezultă din nevoia locuitorilor orașului de zone destinate construirii de locuințe și controlarea extinderii relativ accelerate a localității înspre zonele limitrofe. De asemenea detalierea zonei în cadrul unui PUZ este necesară și obligatorie pentru introducerea terenurilor în intravilan, respectiv pentru parcelare în mai mult de 3 parcele.

1.3 Surse documentare

- Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

1. Plan Urbanistic General al municipiului Baia Mare, Județul Maramureș, aprobat prin HCL nr. 349/1999;

- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:
 1. Studiu geotehnic;
 2. Studiu topografic;
- Documentare pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată a fost situată în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea sud-estică, în apropiere de limita cu UAT Baia Sprie, la sud de valea Craica. Extinderea accelerată a localității, saturarea terenurilor din zonele centrale cu construcții și cererea tot mai mare de terenuri pentru construirea de locuințe, precum și tendința de construire la periferie, departe de aglomerația din zona centrală, dar în același timp la o distanță mică de aceasta, a dus la necesitatea extinderii intravilanului la periferii.

O data cu aprobarea PUZ prin HCL nr. 363/2021, zona reglementată a devenit teren intravilan.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 363/2021 se concentrează pe analizarea unor parcele din partea de sud-est a orașului, situate pe strada Vrancei, respectiv parcelele cu nr. CAD inițiale 123322, 123323, 123139 și 123675, în suprafață totală de **26.875** mp. Ulterior aprobării PUZ, s-a realizat o comasare a parcelelor, la momentul de față existând în zona reglementată doar 3 imobile CAD 123675, 131499 și 123139. Zona reglementată are ca vecini : la **NORD** – str. Vrancei, la **EST, SUD** și **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Accesul la zona studiată se realizează prin intermediul străzii Vrancei (care debușează în drumul comunal DN 18B – str. M. Eminescu). Zona dispune de toate utilitățile necesare unei funcționări optime.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Așezare geografică

Municipiul Baia Mare este situat în partea vestică a județului Maramureș, în depresiunea cu același nume, pe cursul mijlociu al râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării, fiind cuprins de coordonatele geografice 47°39' - 47°48' latitudine nordică și 23°10' - 23°30' longitudine estică.

Structura acestui municipiu este alcătuită și din localitățile Blidari, Firiza, Valea Neagră, Valea Borcutului, însumând astfel o suprafață de 23.471 ha. La nord se învecinează cu Munții Igriș și Gutâi, la sud cu localitățile Recea și Groși, la est cu orașul Baia Sprie și la vest cu orașul Tăuții Măgherauș.

Suprafața teritoriului administrativ însumează 23.573 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha - terenuri silvice, cu preponderență păduri, și 1.804 ha - construcții și alte destinații.

Climă

Clima din zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperiile reci dinspre nord-est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie se ridică la -2.4 °C, iar a lunii iunie la 19,9 °C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influențează negativ starea de poluare a orașului.

Hidrografie

Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, lung de 31,6 km, care străbate orașul de la est la vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut. Pe râul Firiza, la 5 km distanță de centrul orașului, s-a construit Barajul Strâmtori-Firiza (52 m înălțime) prin care s-a creat un lac de acumulare în suprafață de 110 ha ce asigură necesarul de apă potabilă a municipiului. La aceasta se adaugă Lacul Bodi Ferneziu și Lacul Bodi Baia Sprie (numit și Lacul Mogoșa sau Lacul Pinteza Viteazul), create prin baraje artificiale în secolul al XVIII-lea. Ele constituie îndrăgite locuri de agrement. Trebuie amintită aici existența unor izvoare de apă minerală pe Valea Borcutului, Valea Usturoi și Firiza.

2.4 Circulația

Circulația carosabilă din cadrul zonei studiate este asigurată de **strada Vrancei**, situată în partea de nord a parcelelor reglementate. Strada este asfaltată parțial, dar are un profil relativ îngust.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat nu există construcții. În zonă există parcele construite în baza unor PUZ-uri aprobate, majoritatea având funcțiunea de locuințe individuale.

2.6 Regimul juridic al terenurilor

Terenurile studiate, în suprafață totală de 26875 mp, sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice, după cum urmează:

- CF 123322, CAD. 123322 – SC REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL, S= 12599 mp
- CF 123139, CAD. 123139 – proprietari Deac Vasile și Deac Anuța, în suprafață de 1401 mp;
- CF 123675, CAD 123675 – proprietar Nechita Voichița, în suprafață de 12875 mp;

2.7 Echiparea edilitară

În zonă există posibilitatea de branșare la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz, de la rețele existente la strada Vrancei.

2.8 Probleme de mediu

Pentru amplasamentul studiat nu se constată fenomene de inundabilitate sau alunecări de teren (risc geotehnic redus – conform studiului de fundamentare geotehnic).

Zona studiată nu se suprapune cu zone de protecție sanitară și nu include obiective care să genereze poluare.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic

1. Terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate cu presiunea convențională aferentă.

2. Încadrarea în norme TS de tărie a rocilor

praf argilos	----- tare	T 1 - 9
praf nisipos (deluvii de pantă)	----- f. tare	T 1 - 46
pietriș cu nisip și rar bolovăniș	----- f. tare	T 1 - 40

3. Taluze recomandate

praf argilos	-----	1 : 1,00
praf nisipos (deluvii de pantă)	-----	1 : 1,00
pietriș cu nisip și rar bolovăniș	-----	1 : 1,50

4. Nivelul hidrostatic a fost interceptat în formațiunea granulară la adâncimea de – 4,00 m.

5. Amplasamentul se află pe albia majoră a râului Săsar pe plan orizontal și nu considerăm că sunt necesare fundații speciale.

6. Conform indicativului N.P. 074 / 2014, amplasamentul se încadrează astfel:

• Din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tabelului A 3:

- condiții de teren	---- terenuri bune	- 2 puncte
- apa subterană	---- fără epuizmente	- 1 punct
- clasificarea construcției după		
categoria de importanță	---- normală	- 3 puncte
- vecinătăți	---- fără riscuri	- 1 punct
- $a_g = 0,15 g$		- 2 puncte

Total

9 puncte

- Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A 4:
 - categoria geotehnica ---- 1 RISC GEOTEHNIC REDUS

7. La urmatoarele faze de proiectare se va executa studiul geotehnic pe fiecare amplasament în parte. La proiectarea clădirilor se va stabili condițiile de fundare pentru fiecare amplasament în parte.

3.2 Valorificarea cadrului natural

În Regulamentul Local de Urbanism se va impune asigurarea unui minimum de 40% din suprafața terenului aferentă spațiilor verzi din incinte (Gradul de Ocupare de maximum 60%).

Propunerile din prezentul PUZ au fost realizate astfel încât cadrul natural să fie valorificat la maximum. Caracteristicile principale de organizare arhitectural-urbanistică sunt următoarele :

- Asigurarea unei zone construibile raportată la caracterul zonei ;
- Amenajarea spațiilor verzi în procent cât mai mare ;
- Asigurarea circulației carosabile și pietonale ;
- Asigurarea utilităților tehnico-edilitare ;
- Asigurarea unui raport optim între procentul de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului.

3.3 Modernizarea circulației

3.3.1 Căile de comunicație

Strada de acces la zona studiată, strada Vrancei, este asfaltată doar parțial, prin urmare necesită lucrări de modernizare/ lărgire și asfaltare, conform profilului specificat în cadrul planșei de Reglementări urbanistice. Se propune deschiderea a două străzi în cadrul parcelelor reglementate și extinderea străzii Chioarului, la sud de parcelele în studiu. Terenul

afereent celor două străzi propuse, precum și cel pentru extinderea străzii Chioarului vor fi trecute în domeniul public al UAT Baia Mare.

3.3.2 Parcaje și garaje

Parcările din zona studiată vor fi realizate în cadrul fiecărei parcele care aparțin persoanelor fizice sau juridice, în afara circulațiilor publice.

3.3.3 Sistemizarea verticală

Lucrările de sistemizare verticală se vor realiza la fazele de proiect tehnic și vor tine cont să nu afecteze terenurile învecinate. Se vor asigura declivitățile optime pentru scurgerea apelor pluviale.

3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață

Toate străzile vor avea rigole acoperite sau descoperite în măsura modernizării lor.

3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor

- construcțiile se vor amplasa ținând cont de gradul de rezistență la foc și distanțele de siguranță conform P 118/99;
- accesul mijloacelor de intervenție împotriva incendiilor trebuie să fie asigurat la toate clădirile existente sau viitoare, astfel că străzile și accesele trebuie să fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor pentru intervenție la cel puțin două fațade ale unei clădiri.

3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE

Zona în studiu este compusă din următoarele **ZONE FUNCȚIONALE** :

- 1. ZONA DE LOCUINȚE**
- 2. ZONA TRANSPORTURILOR**

Conform propunerilor din planșa de Reglementări Urbanistice rezultă următorul bilanț de suprafețe pentru zona reglementată în suprafață de **26.875 mp**:

Nr. crt	Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent (%)
1	Zona de locuințe	23.694	88,16
3	Zona transporturilor	3.181	11,84
TOTAL		26.875	100

Zona studiată a fost constituită din mai multe unități teritoriale de referință, după cum urmează:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L1 - Zona locuințelor individuale in regim de construire izolat SAU cuplat

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

Nr. crt	UTR	Suprafața (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim (%)	Rh maxim	Spațiu verde minim (%)	G.O. (%)
1	L1	23.694	88,16	35	1,2	S(D)+P+1 M/Er	40	60
2	Tr	3.181	11,84	-	-	-	-	-
TOTAL		26.875	100					

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

1. Alimentare cu apă

Se va asigura alimentarea cu apă din sistemul local al municipiului Baia Mare pentru toate clădirile existente sau viitoare. Toate străzile din zona studiată vor fi echipate cu rețele de distribuție a apei potabile.

2. Canalizarea menajeră

Apa menajeră va fi evacuată în sistemul centralizat de canalizare al orașului și va fi condusă

către stația de epurare.

3. Canalizarea pluvială

Se vor realiza rigole care să colecteze apele meteorice de-a lungul tuturor străzilor și platformelor impermeabile.

4. Alimentarea cu energie electrică :

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu energie electrică prin extinderea, în funcție de noile capacități, ale rețelei existente în localitate.

5. Alimentarea cu gaze naturale:

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu gaz metan prin extinderea, în funcție de noile capacități, ale rețelei existente în localitate.

6. Încălzirea:

Clădirile vor fi încălzite cu ajutorul centralelor pe gaz metan sau din surse regenerabile de energie.

7. Rețele de telecomunicații:

În oraș există rețea de telefonie mobilă și rețea de telefonie fixă și internet.

3.6. Protecția mediului

Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Se vor respecta toate condițiile impuse în legile în domeniul protecției mediului în vigoare.

3.7. Obiective de utilitate publică

În zona reglementată și în vecinătate există mai multe obiective de utilitate publică care au fost delimitate în cadrul planșei cu Regimul Juridic al terenurilor.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile prezentei documentații se încadrează în direcțiile de dezvoltare teritorială și funcțională ale municipiului Baia Mare și în Regulamentul General de Urbanism al PUG-ului.

Întocmit

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Șef proiect:

arh. urb. FLORUȚ Florin Dan

VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**AFERENT REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL
CORELĂRII PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ.....	3
2. BAZA LEGALĂ DE ALABORARE	3
3. CONDIȚII DE APLICARE.....	4
4. DOMENIUL DE APLICARE	5
5. ALTE PRESCRIPTII CE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	5
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5
7. ALTE CONDIȚIONĂRI	6
8. DEFINIREA POT ȘI CUT	6

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	12
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	13
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	14
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR	14
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	17

III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	17
---	----

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I – DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

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.

O dată 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.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- ➔ Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- ➔ Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- ➔ H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ➔ Codul civil;
- ➔ Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ➔ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ➔ Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);

- ➔ Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- ➔ Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- ➔ Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- ➔ 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;
- ➔ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- ➔ Reglementările cuprinse în PUG aprobat al municipiului Baia Mare și RLU aferent.

3. CONDIȚII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare.

PUZ-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.



Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

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.

4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, respectiv prin avizul prealabil de oportunitate, ca fiind compusă din terenurile care au generat prezentul PUZ (parcelele cu nr. CAD 123675, 131499 și 123139). Terenurile care fac obiectul acestui PUZ în suprafața totală de **26.875 mp** sunt situate în extravilanul municipiului Baia Mare.

Zona studiată este delimitată astfel: la **NORD** – str. Vrancei, la **EST, SUD** și **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. ZONA DE LOCUINȚE
2. ZONA TRANSPORTURILOR

5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următoarele:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

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 parcellar 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 parcellar 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.

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:

suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. 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. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele

cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Monumente istorice:

În cadrul zonei studiate nu există clădiri clasate ca monumente istorice.

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:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 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.

Teritoriul studiat este străbătut în partea sud-estică de o linie electrică aeriană cu tensiunea de 110 kV, pentru care s-a instituit zonă de protecție cu interdicție definitivă de construire, conform legii în vigoare.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

10. 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 nu s-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.

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.

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:

- Modernizarea străzilor care necesită lucrări de intervenții și crearea unor străzi noi;

- Extinderea rețelelor de utilități și îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane;

11. 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:

- *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.

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 prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.

12. 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.

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 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.

13. 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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

14. 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;

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- suprafața minimă a parcelei de 250 m²;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, **fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate**. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin un loc de parcare în cadrul acesteia.

Spații verzi și plantate

Se va asigura un minim de 40% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 – Zonă locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L2a2

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



ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a2

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
 - să implice maximum 5 persoane ;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;
- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L2a2

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe
- construcții provizorii de orice
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

L2a2

- Nu este cazul.

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

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

L2a2

- **Pentru locuințe individuale dispuse cuplat:**
 - Să aibă front la stradă de minimum 12 metri;
 - Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
 - Suprafața să fie de minimum 250 mp ;

▪ **Pentru locuințe individuale dispuse izolat:**

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

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

▪ **Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise:**

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a2

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou reglementat la o distanță de **6,5 metri** (măsurată la sol, de la limita de proprietate până la soclu), **aceasta fiind și alinierea propusă a clădirilor**. Se admit abateri de 10, 20 cm de la retragerea reglementată, rezultate ca urmare a realizării termosistemului pe fațade.

- Gardurile se vor retrage cu minimum 6.5 metri de la mijlocul geometric al profilului străzii propuse (vezi planșa de reglementări urbaniste – profile transversale propuse), față de străzile principale (str. Vrancei și Chioarului), pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire conform profilelor transversale propuse.

- Gardurile se vor retrage cu minimum 3.75 metri de la mijlocul geometric al profilului străzii propuse (vezi planșa de reglementări urbaniste – profile transversale propuse), față de străzile secundare, pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire conform profilelor transversale propuse.

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

L2a2

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat și cuplat.
- clădirile amplasate în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2 m.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

L2a2

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă, dar nu mai puțin decât **3 metri** sau cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a2

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- 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

L2a2

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare:
 - 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 400 mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;
 - 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;
 - 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 600 mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
 - 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
- 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;
- 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 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.
- La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament. Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5 m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a2

- S(D)+P+1 E+M/Er
- înălțimea maximă admisă la coamă: 12 metri;
- înălțimea maximă admisă la cornișă : 9 metri ;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a2

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- **Arhitectura** noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de paste arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare ;
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice : triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălțuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.
- **Paramentul :** Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea

naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a2

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

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

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

- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de 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

L2a2

- 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

L2a2

- 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 a împrejmuirilor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

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

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

L2a2

POT maxim = **35%**

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

L2a2

CUT maxim = **1,2**

T - ZONA TRANSPORTURILOR - cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

- se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Tr

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Tr

- nu este cazul ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Tr

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

Tr

Nu este cazul.

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

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

Tr

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Tr

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Tr

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Tr

- nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Tr

– străzile propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale întocmite pe planșa de *Sectiuni transversale străzi propuse*.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Tr

- nu este cazul.

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

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

Tr

- nu este cazul.

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

Tr

- nu este cazul.

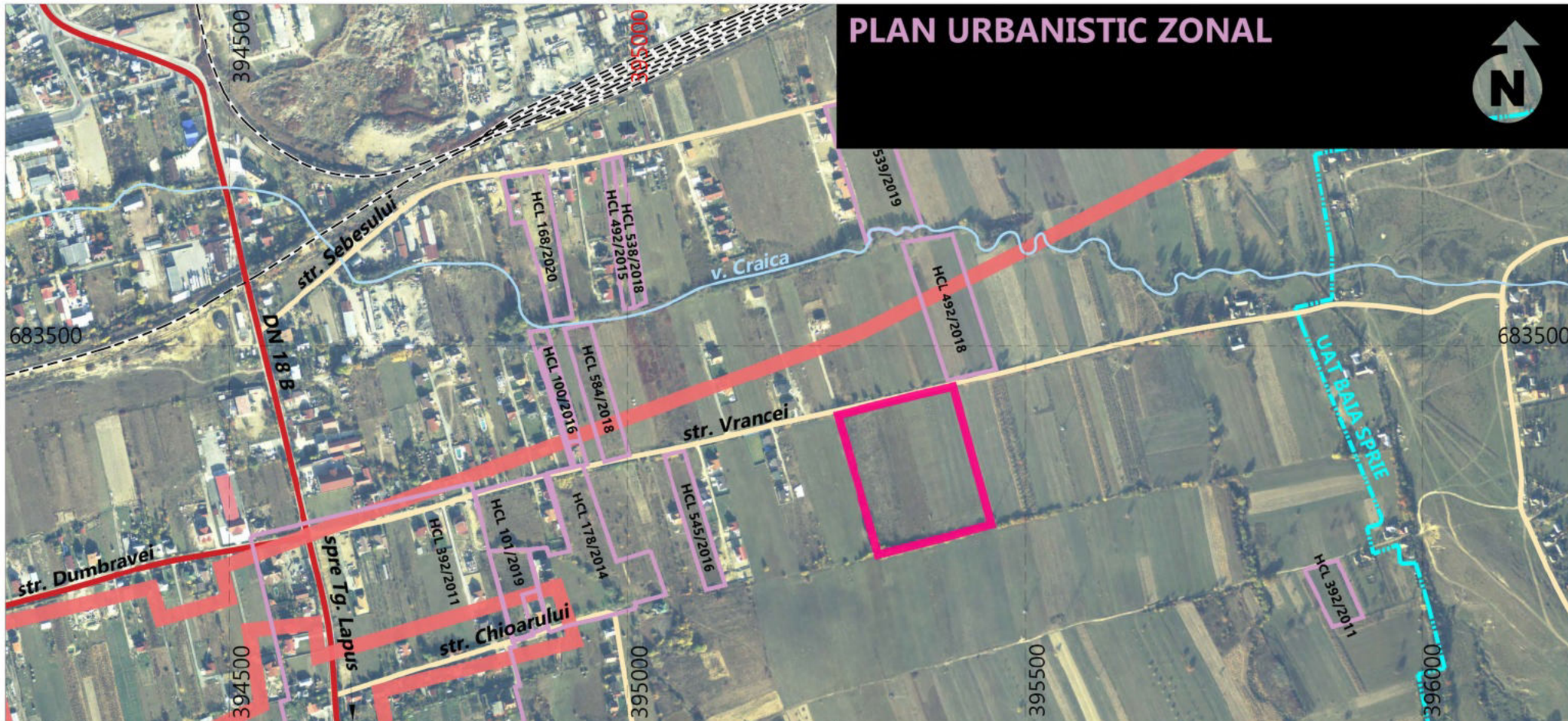
Întocmit

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Șef proiect:

arh. urb. FLORUȚ Florin Dan

PLAN URBANISTIC ZONAL



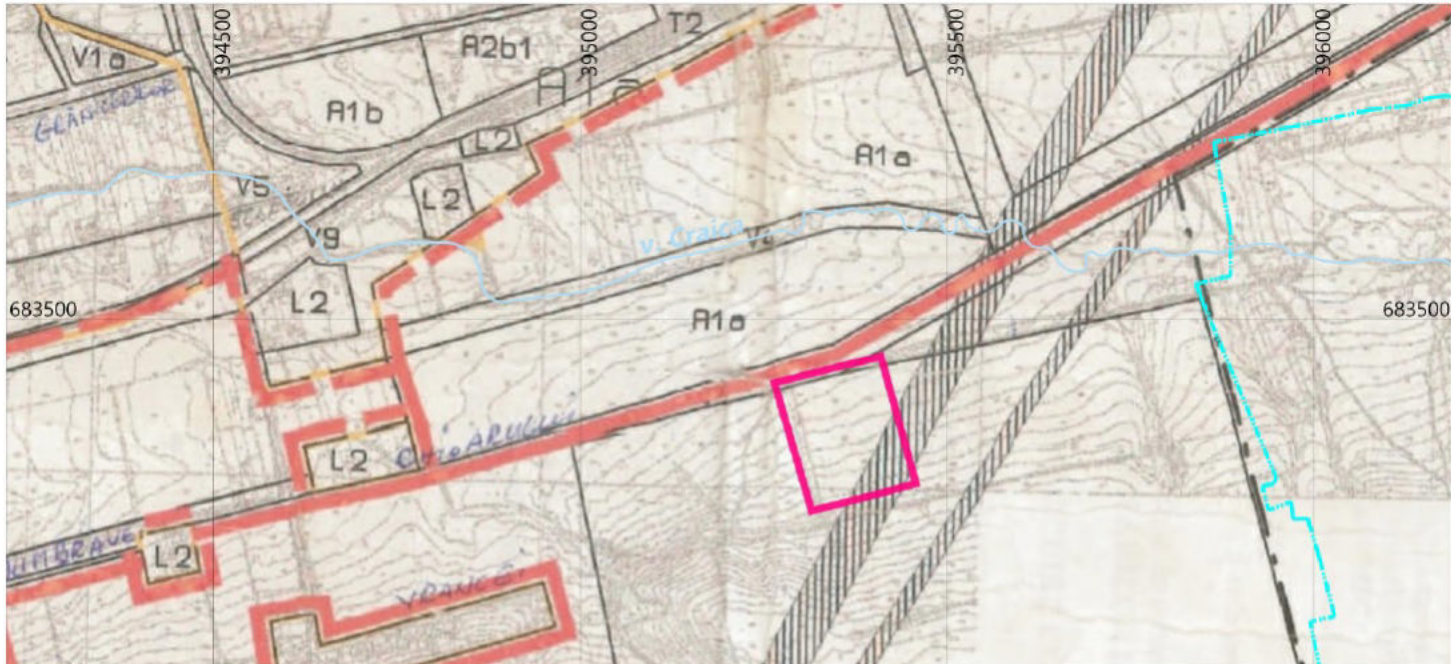
LEGENDA

- Limita zonei reglementate - **26.875 mp** - CAD 123675, CAD 131499 CAD 123139, categoria de folosinta conform CF: faneata + arabil
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Limita UAT Baia Mare
- Drum national
- Strazi
- Cale ferata
- Ape

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015



DENUMIRE PROIECT REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	PROIECTANT GENERAL SC AEDILIS PROIECT SRL	SEF PROIECT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
		PROIECTAT arh. urb. Dan Florin FLORUT	
	PROIECANT SPECILITATE	DESENAT urb. Camelia FAUR	
		VERIFICATOR	
BENEFICIAR SC REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL	PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIU		Faza PUZ
			Data 2022
	Proiect nr AED 03/2021	Scara 1:5000	Plansa nr U 01



LEGENDA

Limita zonei reglementate - **26.875 mp** - CAD 123675/CAD 131499 CAD, 123139 categoria de folosinta conform CF. fanatare + arabil

Limita intravilanului municipiului Baia Mare

Limita UAT Baia Mare

Zona de protectie fata de infrastructura tehnica LEA

Ape

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIJA MARE

■ **A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**

A1a Unitati agroindustriale

A1b Vii, pasuni si livezi in intravilan

A2b1 Activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere

■ **V - ZONA SPATIILOR VERZI**

V1a Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice

V4 Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si a zonelor umede

V5 Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica

V9 Fasii si perdele de protectie

■ **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

T2 Zona transporturilor pe cale ferata

■ **L - ZONA DE LOCUIT**

L2 Subzona locuintelor individuale cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P+2

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
Copyright: AEDILIS PROIECT, 2015

AEDILIS PROIECT

DENUMIRE PROIECT
REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSLUL CORELĂRII PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR
SC REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

PROIECTANT SPECIALITATE

SEF PROIECT
art. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
art. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
art. Camelia FAUR

VERIFICATOR

PLAN DE INCADRARE ÎN PUG BAIJA MARE

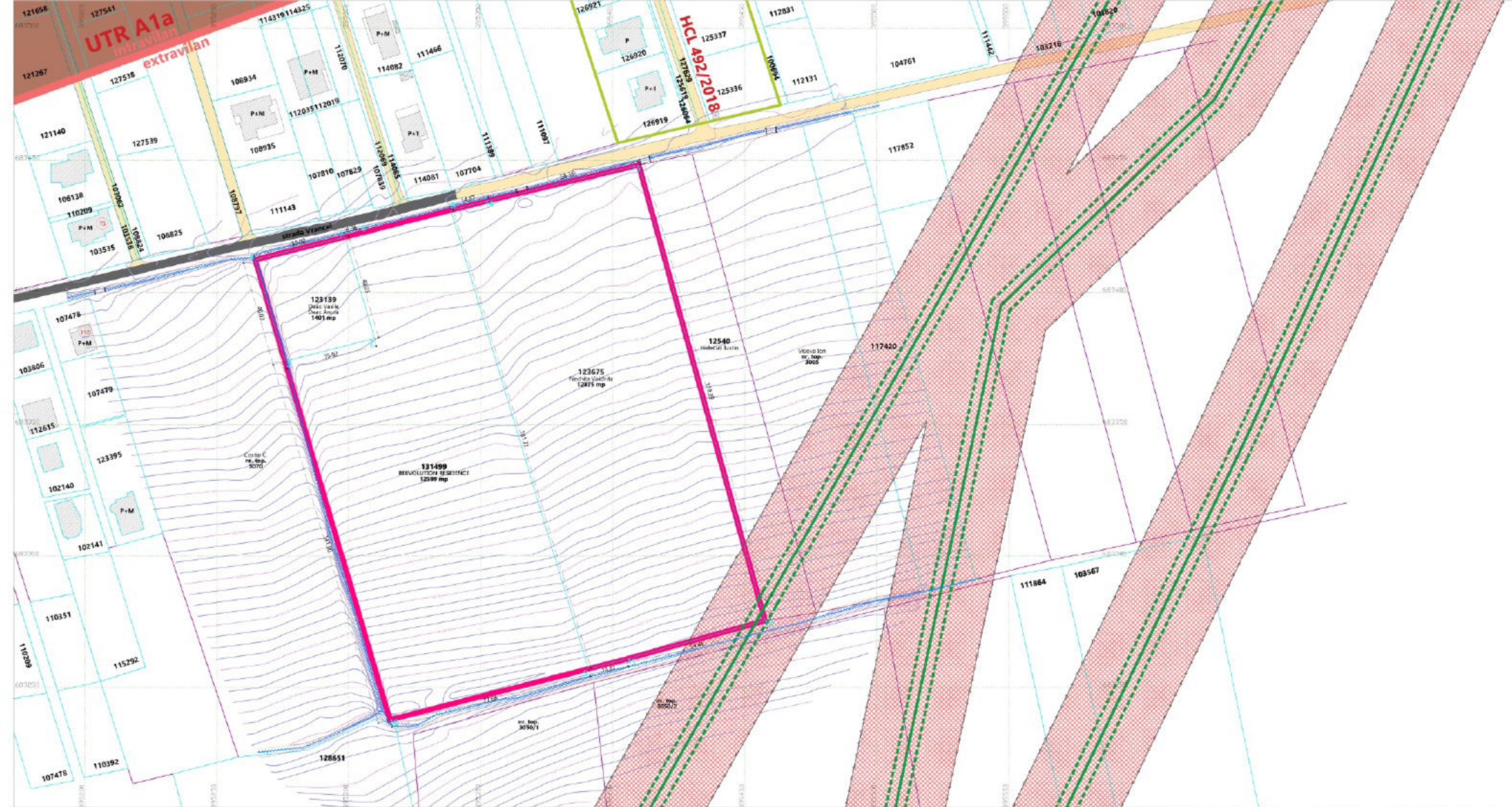
Proiect nr
AED 03/2021

Scara
1:5.000

Planşa nr
U 02

Faza
PUZ

Data
2022



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 26.875 mp - CAD 123675, CAD 131499, CAD 123139, categoria de folosinta conform CI: fanata + arabil
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel/ principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrite in cartea funciara
- Limite parcele
- Constructii existente
- Strazi existente/asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent

- Carioaj
- Sectiuni transversale
- Numar punct contur parcela
- Numere postale

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAA MARE

- A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- Unitati agroindustriale

RETELE MAGISTRALE, ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine in exclusivitate societatii AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea continutului este posibila numai cu acordul prealabil scris al autorului. ©Copyright, AEDILIS PROIECT, 2015

AEDILIS PROIECT

DENUMIRE PROIECT
REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU
H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSL
CORELĂRII PLANSEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
CU REGULAMENTUL LOCAL DE
HIDRANTICA

BENEFICIAR
SC REVOLUTION GREEN
VII I & GF SRI

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

SEF PROIECT
arb. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arb. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

PROIECTANT SPECIALIZATE

**SITUATIA
EXISTENTA
DISFUNCIONALITATI**

Faza
PUZ

Data
2022

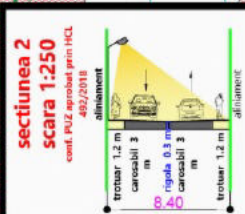
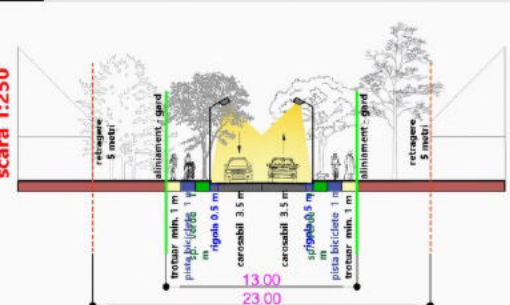
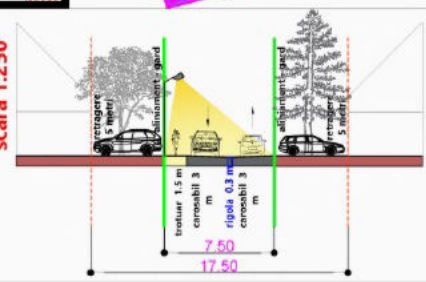
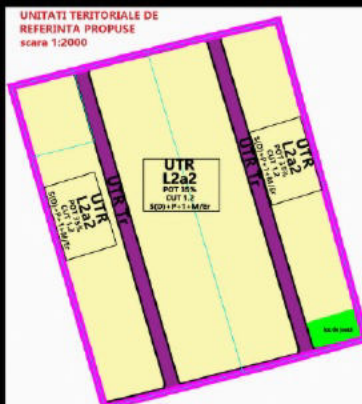
Proiect nr
AED 03/2021

Scara
1:1000

Planșă nr
U 03

PLAN URBANISTIC ZONAL

REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

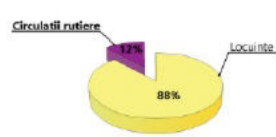


LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 26.875 mp
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin P.U.Z. aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscise in cartea funciara
- Limite parcele din vecinatatea zonei reglementate
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent
- Caroiaj
- Sectiuni transversale
- Numere postale
- UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAILA MARE
- A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- Unitati agroindustriale
- RETELE MAGISTRALE, ZONE DE PROTECTIE
- Rețea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare
- ZONIFICARE PROPUȘA/UTR
- L - ZONA DE LOCUINTE
- UTR L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat
- T - ZONA TRANSPORTURILOR
- UTR Tr - Zona transporturilor rutiere
- Loc de joacă pentru copii
- REGLEMENTARI URBANISTICE
- Strazi propuse si modernizare strazi existente
- Aliniament propus
- Parcelare orientativă propusă
- Perimetrul constructiilor orientativ propus
- Aliniere propusă

BILANT TERITORIAL						
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)
UTR L2a2	23.694	88.16	35	1.2	S(D)+P+1+M/Er	40
UTR Tr	3.181	11.84	-	-	-	-
TOTAL	26.875	100	-	-	-	-

IMPARTIRE PE FUNCTIUNI A ZONEI CENTRALE

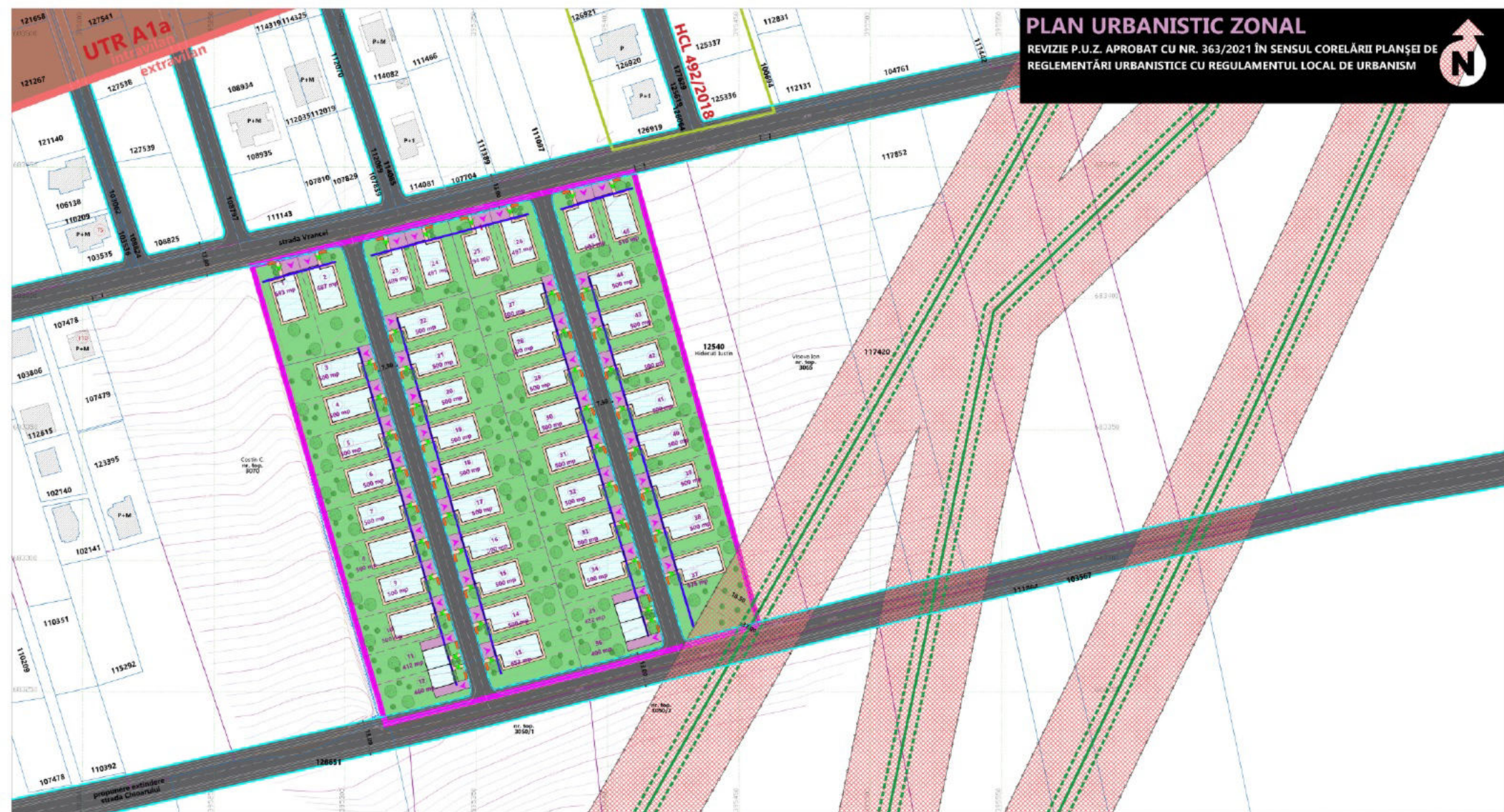


Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului. ©Copyright. AEDILIS PROIECT, 2015

AEDILIS PROIECT		SCARĂ 1:2000	
DENUMIRE PROIECT	REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	PROIECTANT GENERAL	SC AEDILIS PROIECT SRL
BENEFICIAR	SC REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL Baia Mare, bd. Unirii nr. 20, S. 39	SEF PROIECT	arh. urb. Dan Florin FLORUT
		PROIECTAT	arh. urb. Dan Florin FLORUT
		DESEINAT	ing. geogr. urb. Camelia FAUR
		VERIFICATOR	
		PROIECTANT SPECIALITATE	
		REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE/UTR - revizie 2022	
		Proiect nr	AED 2002
		Scara	1:1000
		Planşa nr	U 04
		Faza	P.U.Z.
		Data	2002

PLAN URBANISTIC ZONAL

REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 26.875 mp -
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrite in cartea funciara
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sanit existent
- Podet existent



Numere postale

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA CONFORM PUG BAIJA MARE

■ A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

■ Unitati agroindustriale

RETELE MAGISTRALE, ZONE DE PROTECTIE



Retea electrica aeriana de inalta tensiune

■ Zona cu interdictie definitiva de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

REGLEMENTARI URBANISTICE



Strazi propuse si modernizare strazi existente

■ Aliniament propus



Parcelare orientativa propusa



Aliniere propusa

POSSIBILITATI DE MOBILARE ALE PARCELELOR PROPUSE



Constructii orientative propuse - cu titlu de sugestie de ilustrare



Alee carosabile orientative propuse



Alee pietonale orientative propuse (latime 1.4 metri acces si 1 metru perimetral)



Spatii verde amenajat propus orientativ



Platforma de colectare selectiva a deseurilor 1.10 x 2.50 metri



Acces carosabil/ pietonal in incinta orientativ propus

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului. ©Copyright: AEDILIS PROIECT, 2015



DENUMIRE PROIECT
REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU
H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL
CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
CU REGULAMENTUL LOCAL DE
URBANISM

BENEFICIAR
SC REVOLUTION GREEN
VILLAGE SRL

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROIECT SRL

SEF PROIECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

PROIECTANT SPECILITATE

**PROPOUNERI DE
ILUSTRARE
URBANISTICA**

Faza
PUZ

Data
2022

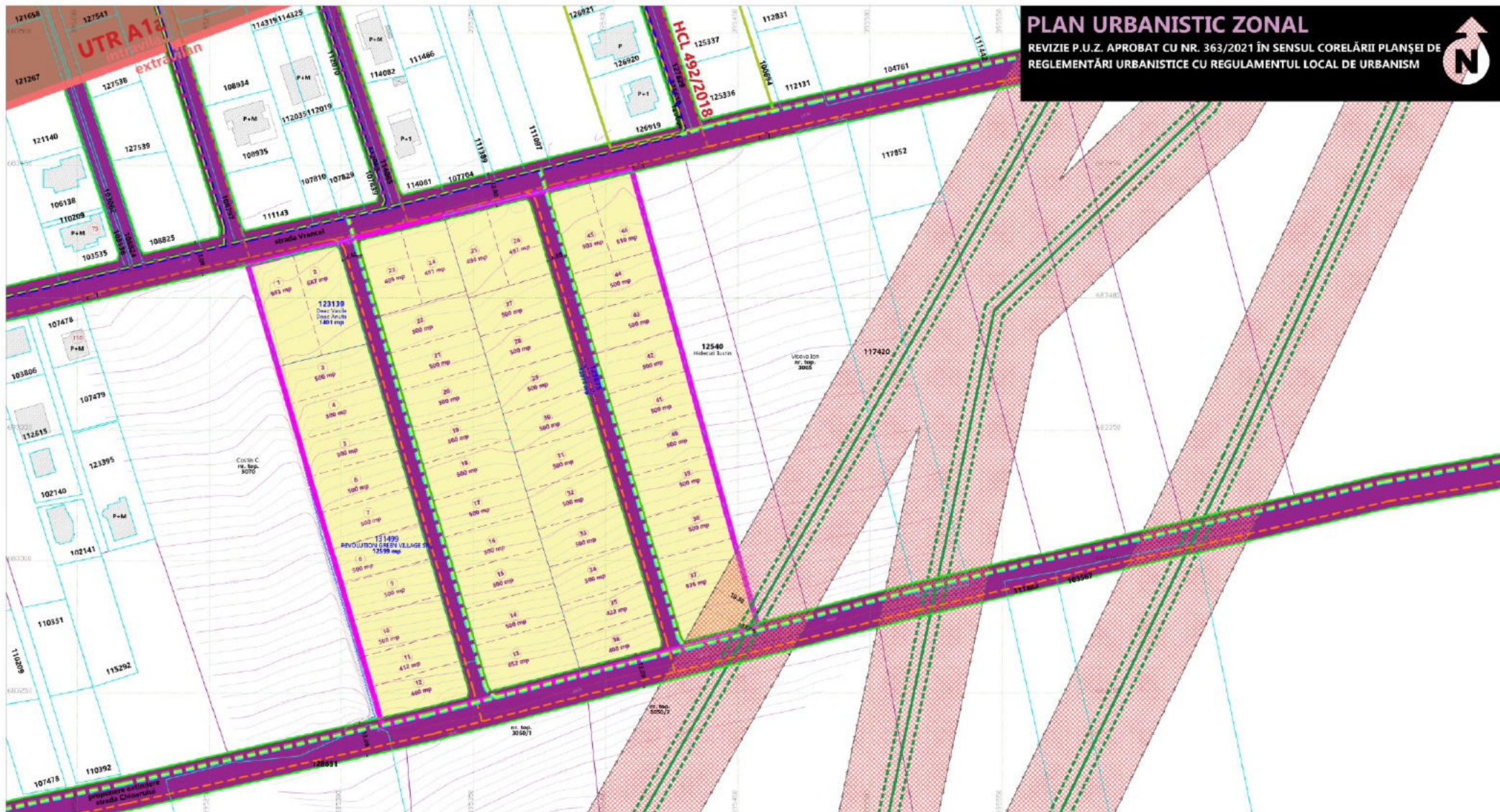
Proiect nr
AED 03/2021

Scara
1:1000

Planşa nr
U 06

PLAN URBANISTIC ZONAL

REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



LEGENDA

- Limita zonei reglementate - 26.875 mp
- Limita intravilanului municipiului Baia Mare
- Limita zone studiate prin PUZ aprobat
- Curbe de nivel principale/ secundare
- Imobile terenuri si constructii inscrise in cartea funciara
- Constructii existente
- Strazi existente asfaltate/ neasfaltate
- Sant existent
- Podet existent

- Caroi
- Numere postale

RETELE MAGISTRALE, ZONE DE PROTECTIE

- Retea electrica aeriana de inalta tensiune
- Zona cu interdictie de construire - zona de siguranta a lucrarilor tehnico-edilitare

RETELE EDILITARE EXISTENTE:

- Retea de alimentare cu apă
- Retea de canalizare menajera
- Retea de alimentare cu energie electrică
- Retea de alimentare cu gaze naturale

ZONIFICARE PROPUSA/UTR

- L1** - ZONA DE LOCUINTE
- UTR L1 - Zona locuintelor individuale in regim de constructie izolat sau cuplat
- T** - ZONA TRANSPORTURILOR
- UTR Tr - Zona transporturilor rutiere
- Parcelare orientativa propusa.

RETELE EDILITARE PROPUSE:

- Retea de alimentare cu apă
- Retea de canalizare menajera
- Retea de alimentare cu energie electrică
- Retea de alimentare cu gaze naturale

BILANT TERITORIAL						
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)
UTR L1	23.694	88.16	35	1.2	S(D)+P+1+M+Er	40
UTR Tr	3.181	11.84	-	-	-	-
TOTAL	26.875	100				

IMPARTIRE PE FUNCTIUNI A ZONEI CENTRALE



Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document apartine in exclusivitate societatii AEDILIS PROJECT Baia Mare. Reproducerea continutului este posibila numai cu acordul prealabil scris al autorului. ©Copyright. AEDILIS PROJECT, 2015



DENUMIRE PROIECT
REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU
H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL
CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
CU REGULAMENTUL LOCAL DE
URBANISM

BENEFICIAR
SC REVOLUTION GREEN
VILLAGE SRL
Baia Mare, bd. Unirii nr. 20, S. 30

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROJECT SRL

SEF PROIECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

DESENAT
urb. Camelia FAUR

VERIFICATOR

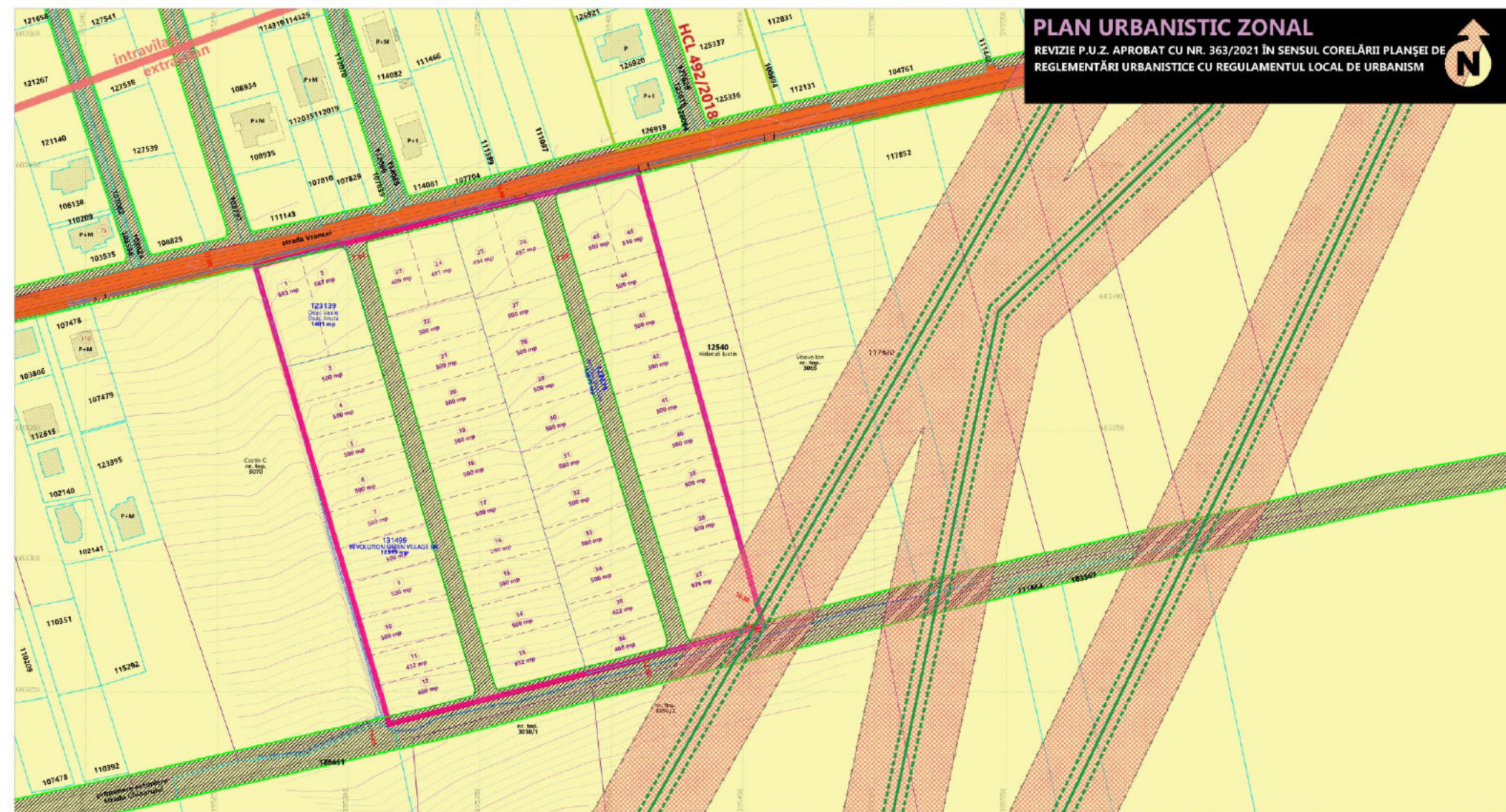
PROIECTANT SPECILITATE

REȚELE EDILITARE

Faza
PUZ
Data
2021

Proiect nr
AED-01/2021
Scara
1:1000
Planșă nr
U 04

REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



 Limita zonei reglementate - 26.875 mp -

 Limita intravilanului municipiului Bala Mare

Limita zone studiate prin PUZ aprobat

☐ Curbe de nivel principale/ secundare

☒ Imobile terenuri si constructii inscrise in cartea funciara

 Limite parcele
 Construcții existente
 Străzi existente asfaltate/ neasfaltate

 Sant existent

 Podet existent

5

Caroiaj

Numere postale

RETELE MAGISTRALE. ZONE DE PROTECTIE

 **Rețea electrică aeriană de înaltă tensiune**
 **Zona cu interdicție de construire - zona de siguranță a lucrărilor tehnico-edilitare**

REGLEMENTARI URBANISTICE

 Strazi propuse si modernizare strazi existente
 Aliniament propus
 Parcelare orientativă propusă

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR. CIRCULATIA TERENURILOR

 Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 Terenuri aflate in domeniul public de interes local
 Terenuri propuse pentru trecerea in domeniul public local in vederea deschiderii de strazi noi sau modernizarea celor existente

Nota: Suprafata de teren propusa pentru trecerea in domeniul public aferenta zonei reglementate prin PUZ este de **3182 mp** (11.84%)

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright AEDILIS PROIECT, 2015



EDILIS
PROJECT

DENUMIRE PROIECT
REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU
H.C.I. NR. 363/2021 ÎN SENSUL
CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
CU REGULAMENTUL LOCAL DE
URBANISM

BENEFICIAR
SC REVOLUTION GREEN
VILLAGE SPI

PROIECTANT GENERAL
SC AEDILIS PROJECT SRL

SEF PROJECT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

PROIECTAT
arh. urb. Dan Florin FLORUT

urb. Camellia FAUR

PROIECANT SPECILITATE

**REGLEMENTARI
REGIM JURIDIC AL
TERENURILOR**

Faza
P.17Data
2022Project nr
AED 03/2021

Scala
1:1000

Planta nr.
U 07