



## CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
www.baiamare.ro

### HOTĂRÂREA NR. 606/2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII : LOCUINȚE ȘI DOTĂRI SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, ÎMPREJMUIRI RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI", cartier Valea Borcutului, strada Traian Bilțiu Dăncuș FN, județul Maramureș, inițiator: Sc Roned Imobiliare SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,  
LUNI 22 DECEMBRIE 2025

#### Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 641/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 641/2025;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 31835 din 04.06.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII : LOCUINȚE ȘI DOTĂRI SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, ÎMPREJMUIRI RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”, cartier Valea Borcutului, strada Traian Bilțiu Dăncuș FN județul Maramureș, identificat prin CF 103023 ,119050, 106722, 106728, 110813, 115930, 115936,115937, 115919, 119042, 119056, 119054, 119040 cu numere cadastrale 103023 ,119050, 106722, 106728, 110813, 115930, 115936, 115937, 115919, 119042, 119056, 119054, 19040 – proprietar SC Roned Imobiliare SRL, Proiect nr. 70 din 2021, elaborator: SC SAA Selart Proiect SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Anca Fati, inițiator: SC Roned Imobiliare SRL
- Solicitarea subscrisei SC Roned Imobiliare SRL cu sediul în județul Maramureș, Baia Mare, Bd.Bucuresti nr 24, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 31835 / 04.06.2025.

#### Având în vedere :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 5/24.04.2025,
- Raportul de specialitate nr. 31835 din 01.07.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII : LOCUINȚE ȘI DOTĂRI SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, ÎMPREJMUIRI RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI", cartier Valea Borcutului, strada Traian Bilțiu Dăncuș FN., județul Maramureș.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

#### În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1 , art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

#### HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII : LOCUINȚE ȘI DOTĂRI SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, ÎMPREJMUIRI RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI", cartier Valea Borcutului, strada Traian Bîlțiu Dăncuș FN,, județul Maramureș, identificat prin CF 103023 ,119050, 106722, 106728, 110813, 115930, 115936,115937, 115919, 119042, 119056, 119054, 119040 cu numere cadastrale 103023 ,119050, 106722, 106728, 110813, 115930, 115936, 115937, 115919, 119042, 119056, 119054, 19040 – proprietar SC Roned Imobiliare SRL, Proiect nr. 70 din 2021, elaborator: SC SAA Selart Proiect SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Anca Fati, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitectul Șef
- SC Roned Imobiliare SRL
- Direcția Investiții
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

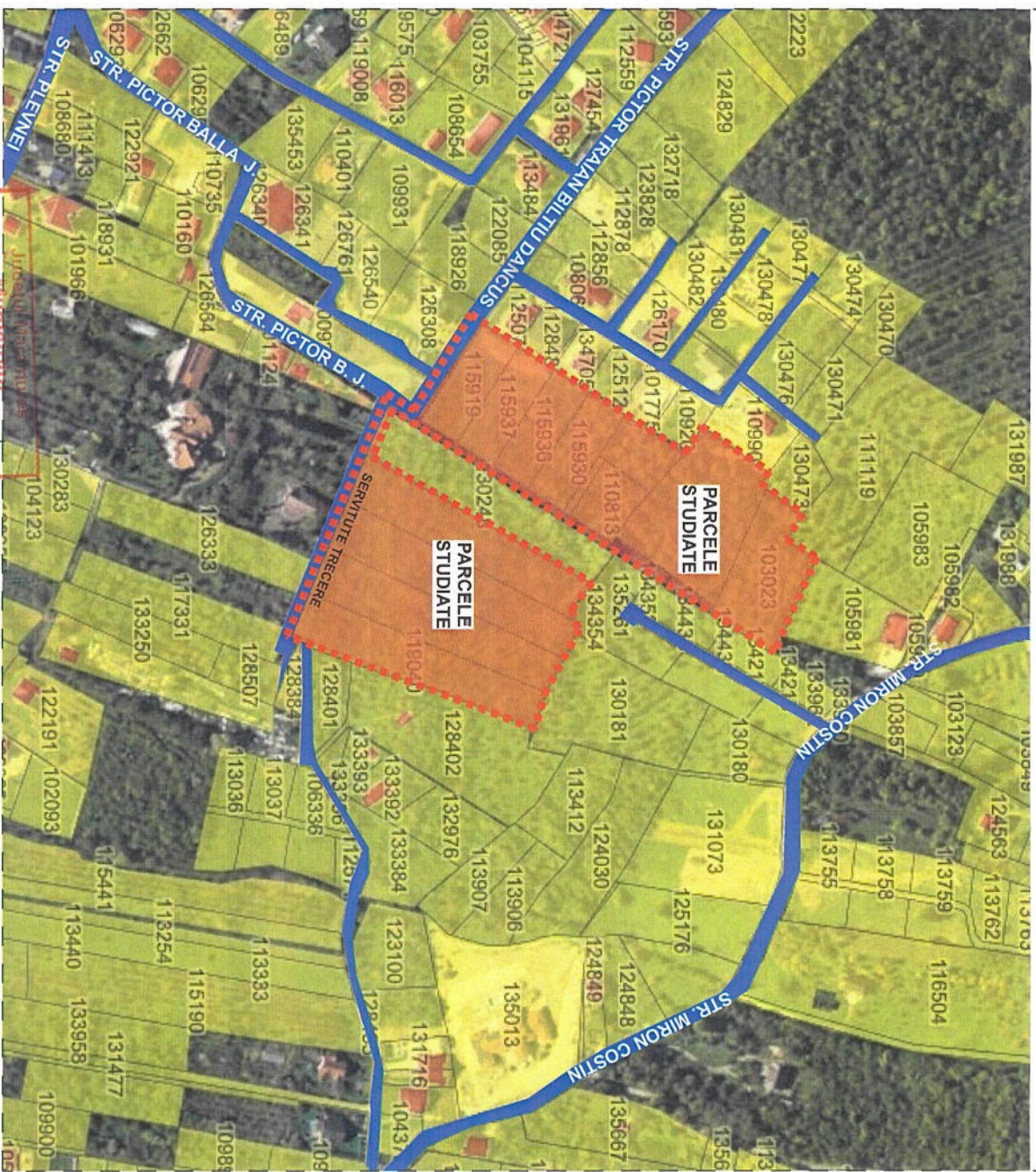
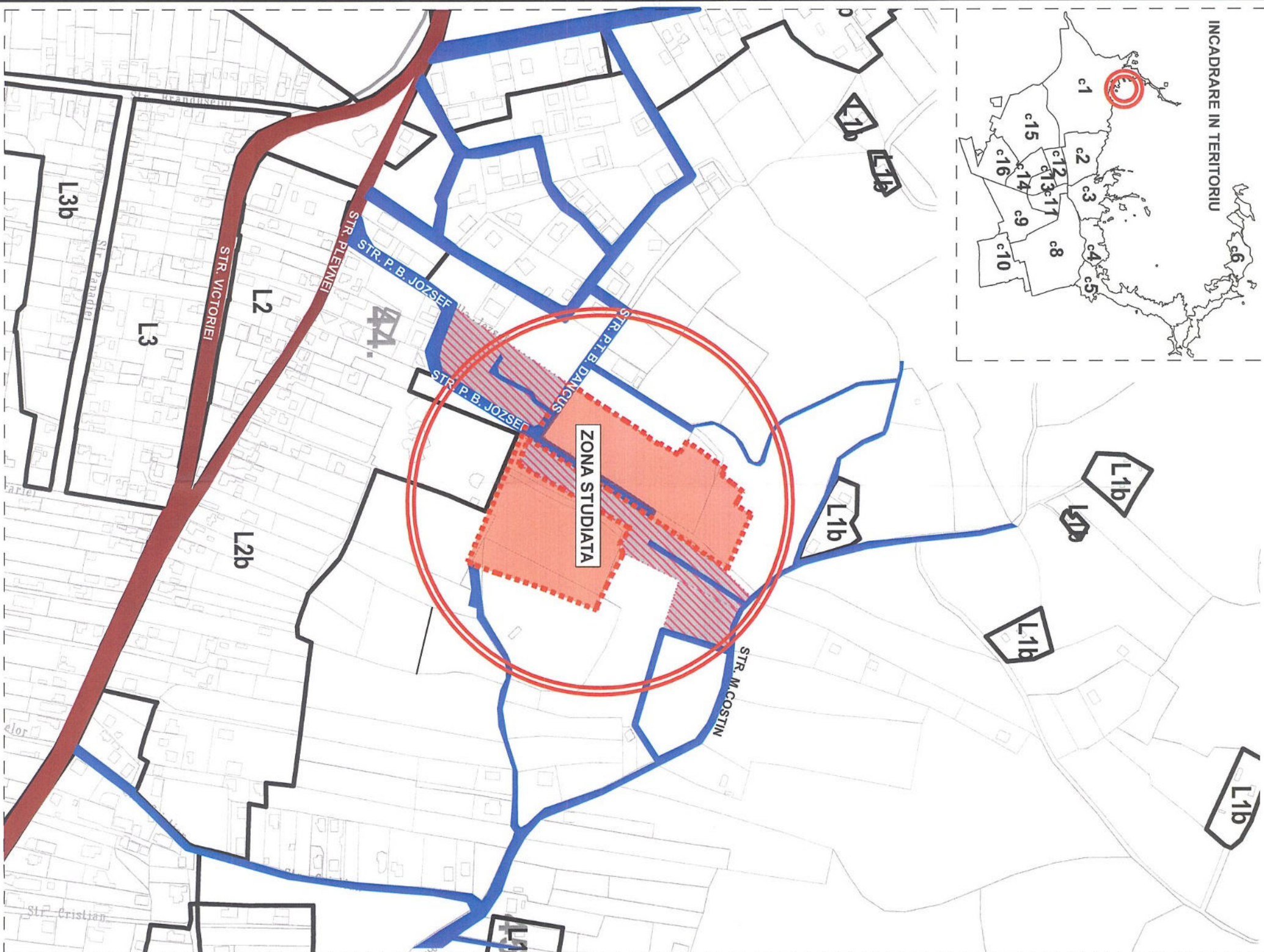
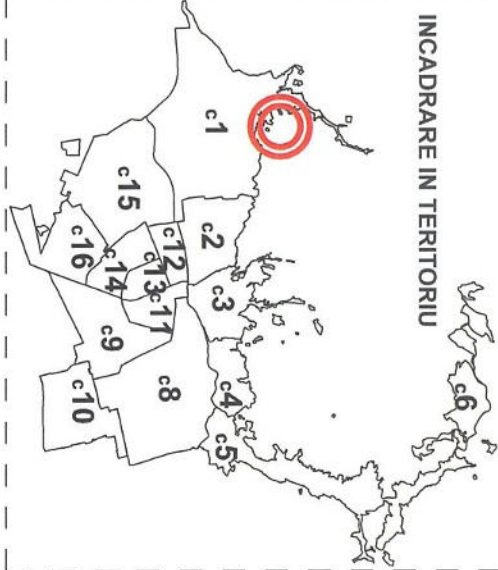
Președinte de ședință



Contrasemnat pentru legalitate

Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	18
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	-



**LEGENDA:**

- ZONA STUDIATA
- PUZ-URI DIN VECHINATATE
- CIRCULATIILE - ARTERA MAJORA
- CIRCULATIILE - STRAZI SECUNDARE

Conform încadrării în Planul Urbanistic General (PUG), zona studiată se află la limita intravilanului municipiului Baia Mare, având un potențial de dezvoltare urbanistică.

Parcelle analizate sunt proprietate privată a beneficiarului, SC RONED IMOBILIARE SRL, și beneficiază de acces auto și pietonal din străzile Pictor Balla József și Pictor Traian Bilițiu Dăncuș, asigurând o conectivitate iv bună cu restul orașului.

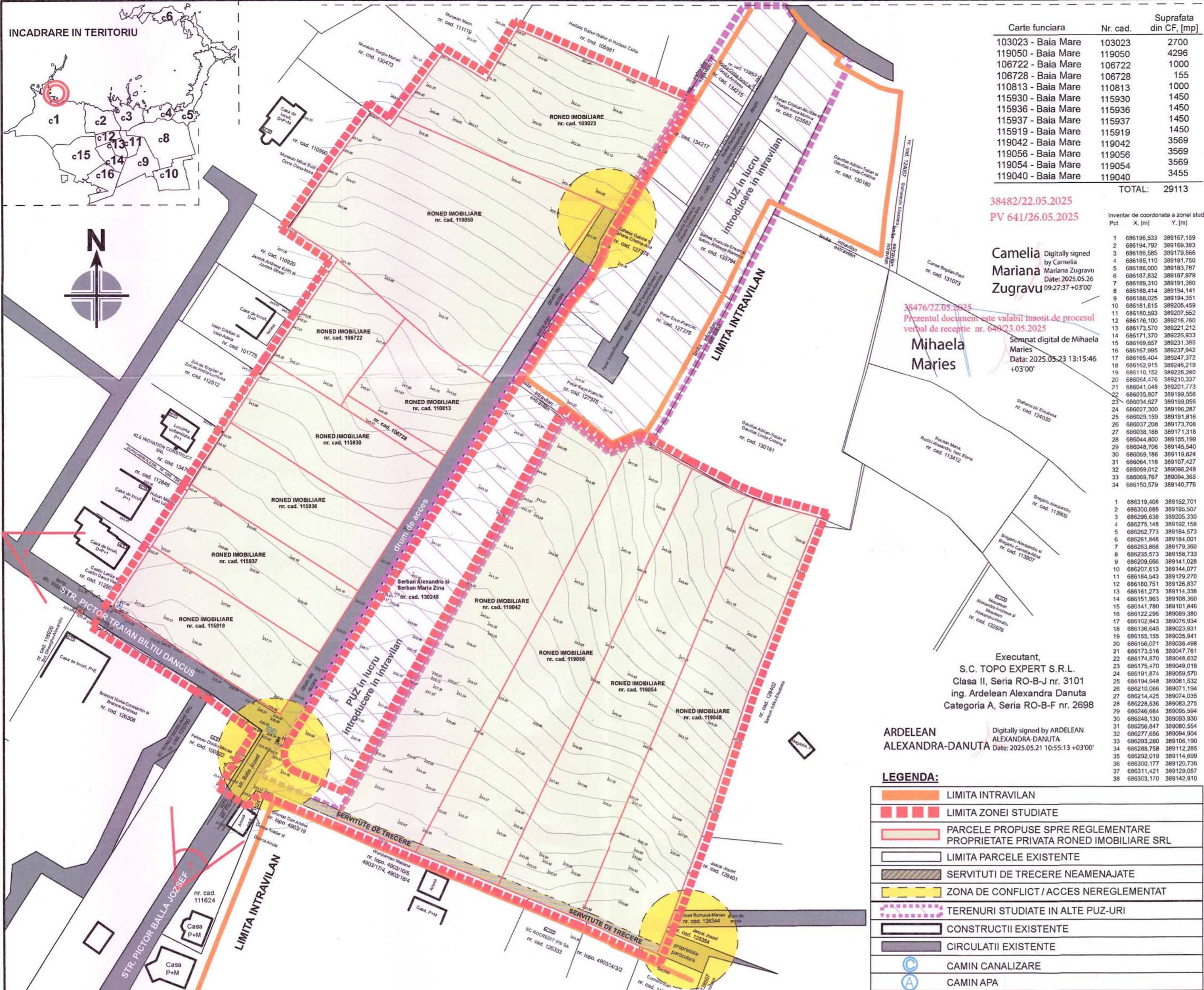
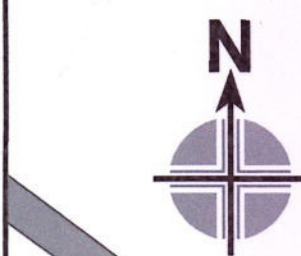
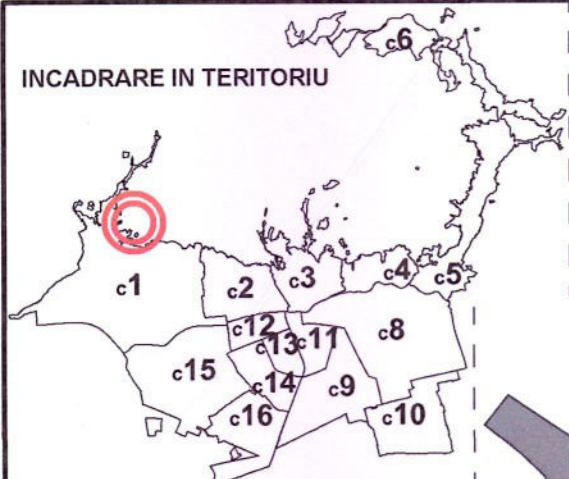
În prezent, zona este liberă de construcții, oferind premise favorabile pentru dezvoltarea unor soluții arhitecturale și urbanistice adaptate contextului local.



**SAA SELART PROIECT**  
 Telefon : +40 755 800 425  
 CUI: 36682430  
 Adresa: Jud. Maramures, mun. Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22

AGENȚIA DOCUMENTARE NOTARIALĂ SAA SELART PROIECT S.R.L.	AGENDA: PUG, PUG, DISTRIBUITĂ FARA A AVEA ÎN PREALABIL ACORDUL ÎN SCRIS AL TITLURILOR CU DREPT DE AUTOR ȘI DE PROPRIETATE INTELLECTUALA.
PROIECTANT:	BENEFICIAR:
ARH. A.	S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.
ARH. B.	PROIECT NR. 70/2021
ARH. C.	ADRESA OBIECTIV:
ARH. D.	ZONA VALEA BORCUTULUI (STR. PICTOR T. B. DĂNCUȘ)
ARH. E.	MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMURES
ARH. F.	TITLU PLANSA:
ARH. G.	INCADRARE ÎN ZONĂ
ARH. H.	PLANSĂ NR. 01
ARH. I.	PLANSĂ NR. 01

SEMF. PROIECT	NUME	SEMNAJURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
PROIECTAT SI DESENAVAT	ARH. A.	ARH. A.	1:5000	PLAN URBANISTIC ZONAL	P.U.Z.
	ARH. B.	ARH. B.	04.2025		
	ARH. C.	ARH. C.			
	ARH. D.	ARH. D.			
	ARH. E.	ARH. E.			
	ARH. F.	ARH. F.			
	ARH. G.	ARH. G.			
	ARH. H.	ARH. H.			
	ARH. I.	ARH. I.			



Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata din CF, [mp]
103023 - Baia Mare	103023	2700
119050 - Baia Mare	119050	4296
106722 - Baia Mare	106722	1000
106728 - Baia Mare	106728	155
110813 - Baia Mare	110813	1000
115930 - Baia Mare	115930	1450
115936 - Baia Mare	115936	1450
115937 - Baia Mare	115937	1450
115919 - Baia Mare	115919	1450
119042 - Baia Mare	119042	3569
119056 - Baia Mare	119056	3569
119054 - Baia Mare	119054	3569
119040 - Baia Mare	119040	3455
<b>TOTAL:</b>	<b>29113</b>	

38482/22.05.2025  
PV 641/26.05.2025

Camelia Mariana Zugravu  
Digitally signed by Camelia Mariana Zugravu  
Date: 2025.05.26 09:27:37 +03'00'

Mihaela Marius  
Digitally signed by Mihaela Marius  
Date: 2025.05.23 13:15:46 +03'00'

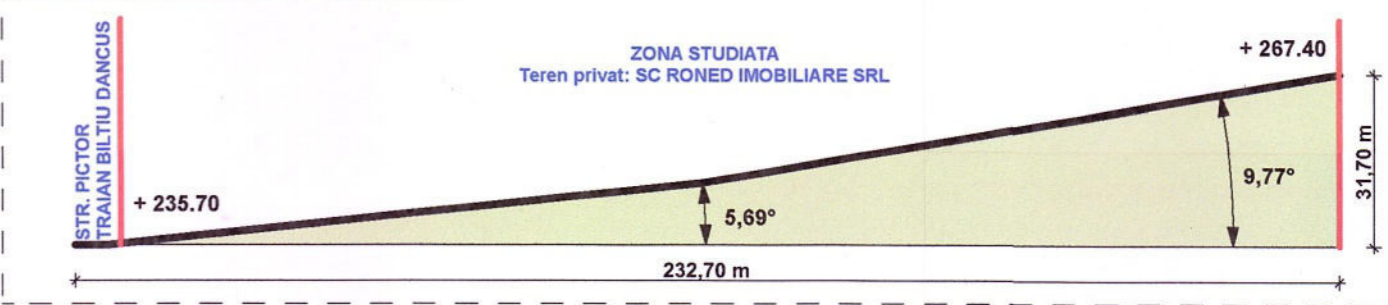
Executant, S.C. TOPO EXPERT S.R.L.  
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 3101  
ing. Ardelean Alexandra Danuta  
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 2698

ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA  
Digitally signed by ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA  
Date: 2025.05.21 10:55:13 +03'00'

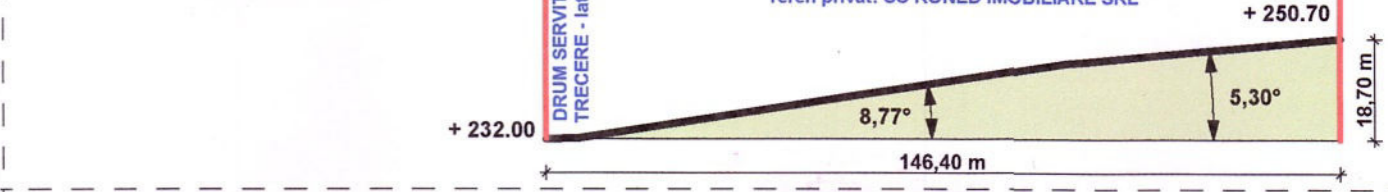
**LEGENDA:**

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- PARCELE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE PROPRIETATE PRIVATA RONEI IMOBILIARE SRL
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- SERVITUTE DE TRECERE NEAMENAJATE
- ZONA DE CONFLICT / ACCES NEREGLEMENTAT
- TERENURI STUDIATE IN ALTE PUZ-URI
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATII EXISTENTE
- C CAMIN CANALIZARE
- A CAMIN APA

**SECTIUNE PRIN TEREN "A - A"**



**SECTIUNE PRIN TEREN "B - B"**



**ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, STUDII DE FUNDAMENTARE, DISFUNCTIONALITATI SI CONCLUZII**  
Conform încadrării în PUG, zona studiată este situată în exteriorul limitei de intravilan a municipiului Baia Mare. Accesul auto și pietonal este asigurat direct din străzile Pictor Balla József și Pictor Traian Bîlțiu Dâncuș. Zona studiată este liberă de construcții. Prezenta documentație reprezintă o reactualizare a Planului Urbanistic Zonal, aprobat anterior prin Avizul de Oportunitate nr. 34/2015 și Avizul Arhitectului Șef, emis la data de 14.01.2016, în urma analizei documentației de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Baia Mare, întrunită în ședința din 16.12.2015. De asemenea, documentația a fost avizată favorabil anterior de toate instituțiile abilitate, conform cerințelor din Certificatul de Urbanism nr. 1005/27.08.2015, valabil până la data de 25.05.2022.

ANALIZA S.W.O.T.			
PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITATI	AMENINTARI
Zona beneficiază de acces direct la două străzi principale: Pictor Traian Bîlțiu Dâncuș și Pictor Balla József.	În prezent, circulația auto și pietonală este deficitară din cauza lipsei asfaltului, a marcișurilor și a semnelor de circulație, iar trotuarele și intersecțiile sunt neamenajate.	Modernizarea infrastructurii rutiere și pietonale ar permite un trafic fluent și ar asigura conexiuni eficiente între arterele principale și secundare.	Unul dintre principalele riscuri este instabilitatea legislativă și economică, care poate afecta implementarea proiectelor.
Topografia terenului oferă perspective favorabile asupra municipiului Baia Mare, iar suprafața generoasă a terenului permite dezvoltări ample.	Existența unor zone cu servitute de trecere neamenajate afectează circulația rutieră.	Dezvoltarea durabilă a orașului ar fi sprijinită prin construirea de locuințe moderne și dotări adaptate cerințelor actuale. Totodată, există posibilitatea unui parteneriat public-privat pentru urbanizarea zonei și îmbunătățirea infrastructurii.	Dezinteresul unor vecini pentru dezvoltarea infrastructurii edilitare și rutiere poate întârzia procesul de urbanizare. În plus, administrația locală ar putea refuza includerea zonei în intravilan și aprobarea procesului de urbanizare.
Există un interes imobiliar crescut pentru construirea de locuințe noi, ceea ce poate contribui la dinamizarea zonei.	Reticența unor proprietari în a se asocia pentru urbanizarea și modernizarea infrastructurii zonei. În plus, sunt necesare investiții pentru îmbunătățirea calității infrastructurii existente.	Introducerea în intravilan și crearea unui mediu urban integrat, cu acces la servicii și dotări publice, ar contribui la creșterea atractivității zonei. În plus, terenul are un potențial urbanistic ce poate fi valorificat pentru dezvoltări viitoare.	Un alt obstacol major îl reprezintă resursele financiare private insuficiente pentru realizarea lucrărilor de construire și materializarea obiectivelor propuse. De asemenea, procedurile administrative complexe pot cauza întâzieri semnificative în implementarea proiectelor.

**CONCLUZII:**

Analiza situației existente și studiile de fundamentare aferente Planului Urbanistic Zonal evidențiază caracteristicile terenului și contextul urbanistic al zonei studiate. Accesibilitatea la două străzi principale și topografia favorabilă oferă premise bune pentru integrarea în dezvoltarea municipiului Baia Mare. Totodată, suprafața generoasă a terenului și interesul imobiliar crescut din zonă subliniază potențialul acestui perimetru.

Pe de altă parte, studiile relevă o serie de disfuncționalități, precum lipsa infrastructurii edilitare complete, absența iluminatului public și condițiile precare ale circulației auto și pietonale. De asemenea, existența unor servitute de trecere neamenajate și reticența unor proprietari în asocierea pentru modernizare reprezintă factori care pot influența dinamica urbanizării.

În contextul dezvoltării municipiului Baia Mare și al hotărârilor anterioare ale Consiliului Local privind extinderea intravilanului în zona Valea Borcutului, precum și avizele favorabile obținute anterior pentru această zonă, analiza confirmă oportunitatea investiției pentru integrarea zonei în cadrul urban și respectiv în intravilan.

**BILANT EXISTENT:**

SPECIFICARE	EXISTENT	
	mp	%
Suprafata totala a zonei studiate	31.082,65 mp	100,00 %
Suprafata propusa spre reglementare	29.113,00 mp	93,66 %
Alte terenuri studiate (publice sau private)	1.969,65 mp	6,34 %
<b>TOTAL</b>	<b>31.082,65 mp</b>	<b>100,00 %</b>



**PROIECTANT:** SAA SELART PROIECT  
Telefon: +40 755 800 425  
Adresa: jud. Maramures, mun. Baia Mare, str. Culturii, nr. 6, ap. 22

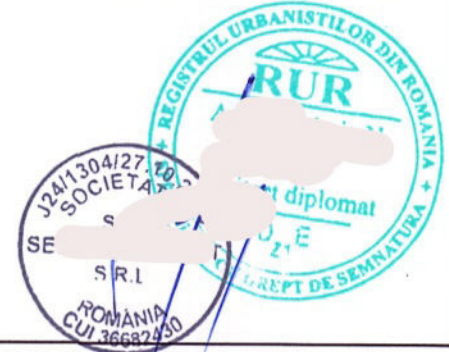
**BENEFICIAR:** S.C. RONEI IMOBILIARE S.R.L.  
**PROIECT NR.:** 70/2021

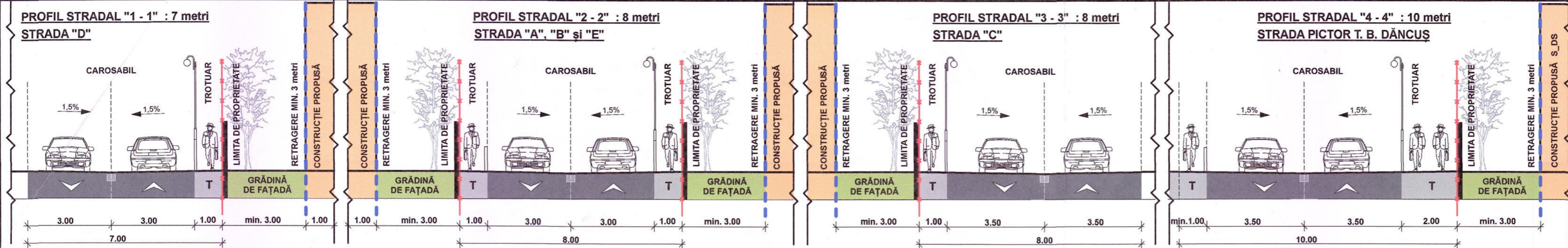
**ADRESA OBIECTIV:** ZONA VALEA BORCUTULUI (STR. PICTOR T. B. DÂNCUȘ) MUN. BAI A MARE, JUD. MARAMUREȘ

**TITLU PROIECT:** PLAN URBANISTIC ZONAL  
**FAZA:** P.U.Z.

**TITLU PLANSA:** SITUATIE EXISTENTĂ ANALIZA DISFUNCTIONALITĂȚILOR  
**PLANSA NR.:** 02

**SCARA:** 1:1000  
**DATA:** 04.2025





**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

**Zonă de locuințe – UTR "L"**  
 Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative.  
 Funcțiuni admise cu condiționări: Anexe, filigorii

**Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S\_Ft"**  
 Funcțiuni admise: instituții și servicii de interes public, unități de învățământ, asistență socială, activități comerciale, profesionale și economice.  
 Funcțiuni admise cu condiționări: Parter cu funcțiuni terțiare și locuințe la nivel superior.

**Subzonă de spații verzi amenajate – "S\_Va"**  
 Funcțiuni admise: alei de acces, amenajări peisagere, de agrement și loisir.  
 Funcțiuni admise cu condiționări: Filigorii

**Indicatori urbanistici generali - pentru toată zona reglementată**  
 Procent maxim de ocupare a terenului (POT) = max. 35%  
 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) = max. 0.9  
 Înălțime maximă la streșină: 9 m  
 Înălțime maximă la coamă: 12 m

**Regim maxim de înălțime:** max. 3 niveluri supraterane  
 Configurații posibile: S+P+1E+M(ER) sau D+P+1E(M)

**Suprafață minimă de spații verzi /parcelă:**  
 UTR "L": minimum 40% ;  
 S\_DS: minimum 20% ;  
 S\_Va: minimum 80%

**Retrageri minime obligatorii:**  
 Retragerea minimă față de aliniament: min.3 metri.  
 Retragerea minimă față de limitele laterale: min. 3 metri  
 excepție construcții S\_Ft cu retragere min. 6 m față de limita parcelor cu destinație de locuire.  
 Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 metri.

**Circulații și accese**  
 Se admite prelungirea și lărgirea străzilor propuse în vederea realizării de conexiuni cu viitoarele dezvoltări urbane stabilite prin documentații de reglementare urbanistică.  
 Stratul de uzură se poate realiza uniform pe întreg profilul străzilor, fără a mai necesita borduri ori alte elemente care creează diferențe de nivel, dar cu marcaje de delimitare a circulațiilor auto și pietonale. Referitor la circulații pietonale, se recomandă delimitarea acestora atât prin marcaj cât și prin amplasarea stâlpișorilor de protecție sau alte elemente asemenea, pentru evitarea parcării neregulamentară peste zonele pietonale.

Toate străzile vor fi prevăzute cu pantă de scurgere de 1,5% spre rigolele de colectare a apelor meteorice, amplasate pe mijlocul drumului, între sensurile de deplasare.

Pentru parcelele cu front la 2 străzi se admite realizarea unui acces secundar, auto și pietonal.

Toate străzile vor fi amenajate și echipate cu semne de circulație corespunzătoare legislației în vigoare.  
 Se recomandă transferul în domeniul public a terenurilor destinate circulațiilor carosabile și pietonale.  
 Pentru toate tipologiile de construcții și amenajări, se va asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu, conform normativelor specifice traficului greu.  
 Parcărilor și garajele private vor fi amenajate exclusiv în interiorul incintelor, fiind interzisă staționarea autovehiculelor în zona căilor de circulație publică.

**PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE**

38476/22.05.2025  
 Prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 640/23.05.2025

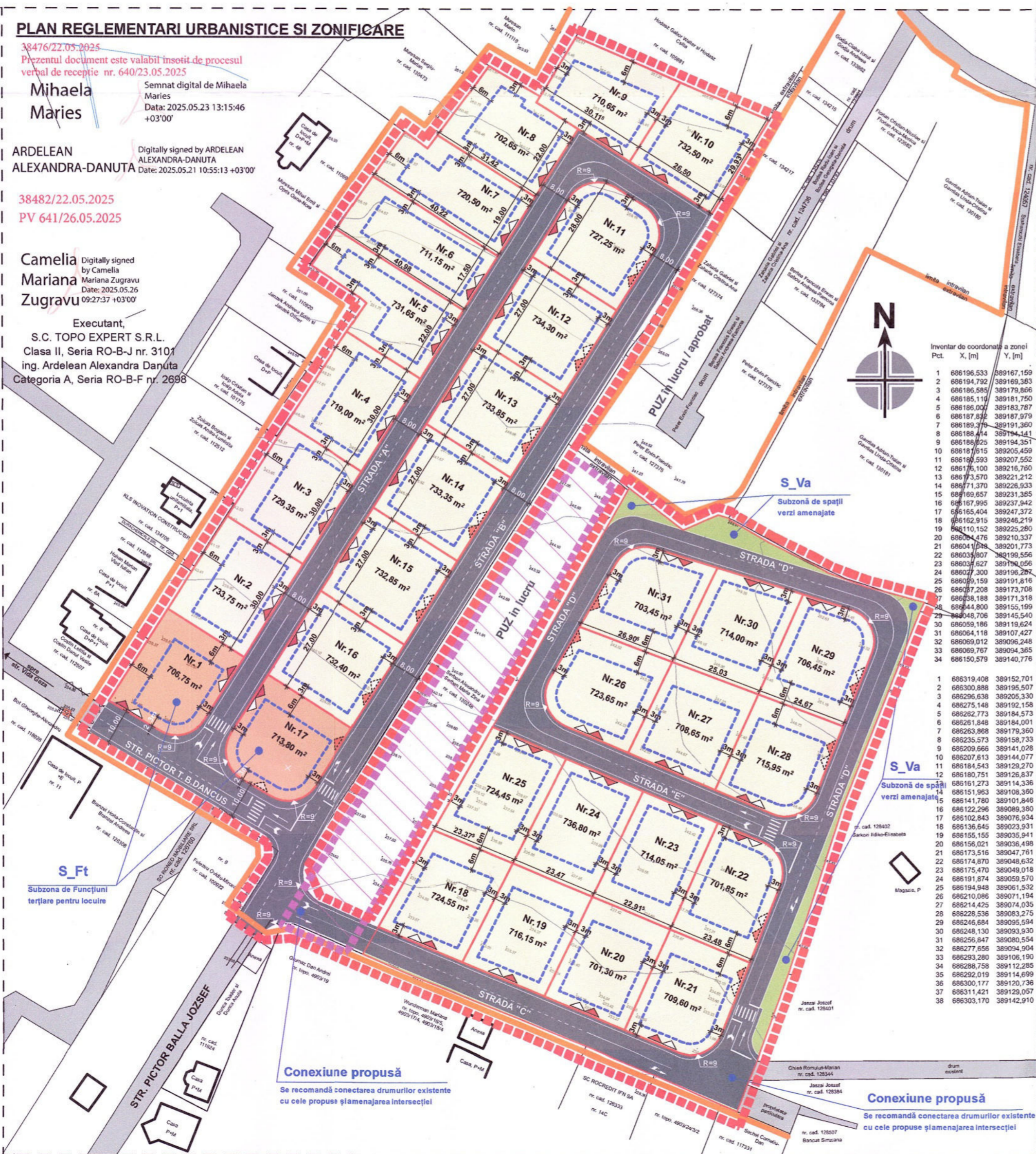
**Mihaela Maries**  
 Semnat digital de Mihaela Maries  
 Data: 2025.05.23 13:15:46 +03'00'

**ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA**  
 Digitally signed by ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA  
 Date: 2025.05.21 10:25:13 +03'00'

38482/22.05.2025  
 PV 641/26.05.2025

**Camelia Mariana Zugravu**  
 Digitally signed by Camelia Mariana Zugravu  
 Date: 2025.05.26 09:27:37 +03'00'

Executant,  
 S.C. TOPO EXPERT S.R.L.  
 Clasa II, Seria RO-B-J nr. 3101  
 Ing. Ardelean Alexandra Danuta  
 Categoria A, Seria RO-B-F nr. 2698



**EXEMPLIFICAREA SUPRAFEȚELOR DE INTERES**

Suprafața cedată pentru amenajare spații verzi publice = 556,96 mp  
 Suprafața reglementată de spații verzi private (min.40% din suprafața fiecărei parcele) = min. 40% x 22.306,49 mp = 8.922,57 mp  
**Total suprafață spații verzi = minimum 9.479,53 mp**

Suprafața cedată pentru largire drumuri existente = 765,99 mp  
 Suprafață cedată pentru crearea de noi drumuri = 5.483,56 mp  
**Total suprafață cedată pentru circulații = 6.249,55 mp**  
**Total suprafață circulații propuse = 8.219,20 mp = 26,44%**  
 (include toate circulațiile propuse în zona studiată)

**Suprafața totală a terenurilor reglementate, de interes public**  
 (spații verzi publice, circulații, terenuri destinate funcțiilor terțiare) = 556,96 mp + 6.249,55 mp + 1.420,56 mp = **8.227,07 mp**

**Suprafața terenuri reglementate pentru construire locuințe = 20.885,93 mp**

**PARCELE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE**

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata din CF, [mp]
103023 - Baia Mare	103023	2700
119050 - Baia Mare	119050	4296
106722 - Baia Mare	106722	1000
106728 - Baia Mare	106728	155
110813 - Baia Mare	110813	1000
115930 - Baia Mare	115930	1450
115936 - Baia Mare	115936	1450
115937 - Baia Mare	115937	1450
115919 - Baia Mare	115919	1450
119042 - Baia Mare	119042	3569
119056 - Baia Mare	119056	3569
119054 - Baia Mare	119054	3569
119040 - Baia Mare	119040	3455

**SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE**  
 29.113 mp = 93,66% din suprafața totală studiată

Alte terenuri studiate = 1.969,65 mp (au fost luate în studiu pentru propunerea de sistematizare a circulației în interesul tuturor proprietarilor din zonă.)

BILANT: SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață totală a zonei studiate	31.082,65 mp	100,00 %	31.082,65 mp	100,00 %
Suprafață terenuri RONED destinate pentru construcții de locuințe	0,00 mp	0,00 %	20.885,93 mp	67,19 %
Suprafață terenuri RONED destinate pentru construcții cu funcțiuni terțiare locuiri	0,00 mp	0,00 %	1.420,56 mp	4,57 %
Suprafață terenuri RONED, destinate pentru circulații auto /pietonale; servitui de trecere	330,55 mp	1,06 %	6.249,55 mp	20,11 %
Suprafață terenuri RONED, libere și/sau cu spații verzi amenajate	28.782,45 mp	92,60 %	556,96 mp	1,79 %
Suprafață terenuri studiate pentru sistematizare circulații (propunere nesupusă reglementării)	1.969,65 mp	6,34 %	1.969,65 mp	6,34 %
<b>TOTAL</b>	<b>31.082,65 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>31.082,65 mp</b>	<b>100,00 %</b>

**LEGENDĂ:**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN
- ZONE STUDIATE PRIN PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- CIRCULATII EXISTENTE
- CIRCULATII PROPUSE
- SUPRAFATA CONSTRUIBILA / RETRAGERI
- ZONA DE LOCUINTE
- SUBZONA S\_Ft = FUNCȚIUNI TERȚIARE LOCUIRII
- SUBZONA S\_Va = SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ▲ ACCES AUTO / PIETONAL
- ▲ ACCES SECUNDAR (dacă este cazul)

Județul Maramureș  
 Municipiul Baia Mare  
 Vizat spre neschimbare  
 Anexa la HCL nr. 606/2025  
 Articol 50  
 P.02 1045/2025

ACEASTA DOCUMENTAȚIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTĂ, PUBLICATĂ, DISTRIBUITĂ FĂRĂ A AVEA ÎN PREALABIL ACORDUL ÎN SCRIS AL TITLURILOR DE PROPRIETATE INTELLECTUALĂ

**PROIECTANT:**  
**SAA SELART PROIECT**  
 Telefon: +40 755 800 425  
 Adresa: jud. Maramureș, mun. Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22

**BENEFICIAR:**  
**S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.**

**ADRESA OBIECTIV:**  
**ZONA VALEA BORCUTULUI (STR. PICTOR T. B. DÂNCUȘ)  
 MUN. BAIAMARE, JUD. MARAMUREȘ**

**PROIECT NR.:** 70/2021

**TITLU PROIECT:** PLAN URBANISTIC ZONAL

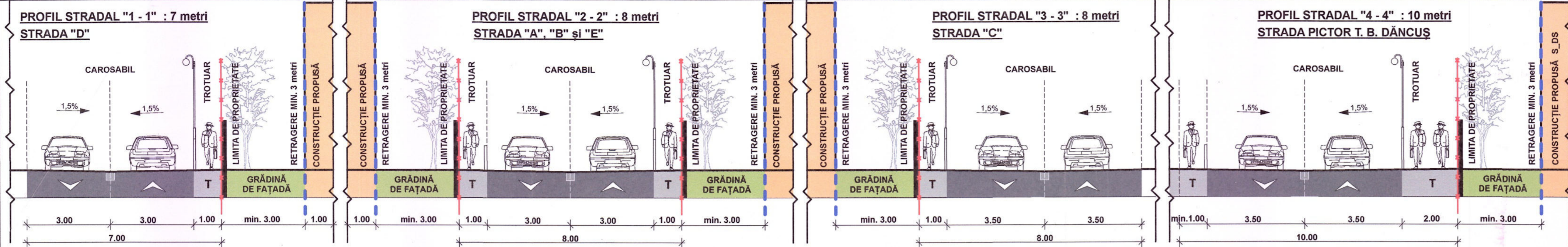
**FAZA:** P.U.Z.

**TITLU PLANSA:** REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ZONIFICARE

**PLANSA NR.:** 03

**SCARA:** 1:1000

**DATA:** 04.2025



**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

**Zonă de locuințe – UTR "L"**  
 Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative.  
 Funcțiuni admise cu condiționări: Anexe, filigorii

**Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S\_Ft"**  
 Funcțiuni admise: instituții și servicii de interes public, unități de învățământ, asistență socială, activități comerciale, profesionale și economice.  
 Funcțiuni admise cu condiționări: Parter cu funcțiuni terțiare și locuințe la nivel superior.

**Subzonă de spații verzi amenajate – "S\_Va"**  
 Funcțiuni admise: alei de acces, amenajări peisagere, de agrement și loisir.  
 Funcțiuni admise cu condiționări: Filigorii

**Indicatori urbanistici generali - pentru toată zona reglementată**  
 Procent maxim de ocupare a terenului (POT) = max. 35%  
 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) = max. 0.9  
 Înălțime maximă la streașină: 9 m  
 Înălțime maximă la coamă: 12 m

**Regim maxim de înălțime:** max. 3 niveluri supraterane  
 Configurații posibile: S+P+1E+M(ER) sau D+P+1E(M)

**Suprafață minimă de spații verzi /parcelă:**  
 UTR "L": minimum 40% ;  
 S\_DS: minimum 20% ;  
 S\_Va: minimum 80%

**Retrageri minime obligatorii:**  
 Retragerea minimă față de aliniament: min.3 metri.  
 Retragerea minimă față de limitele laterale: min. 3 metri  
 excepție construcții S\_Ft cu retragere min. 6 m față de limita parcelor cu destinație de locuire.  
 Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 metri.

**Circulații și accese**  
 Se admite prelungirea și lărgirea străzilor propuse în vederea realizării de conexiuni cu viitoarele dezvoltări urbane stabilite prin documentații de reglementare urbanistică.  
 Stratul de uzură se poate realiza uniform pe întreg profilul străzilor, fără a mai necesita borduri ori alte elemente care creează diferențe de nivel, dar cu marcaje de delimitare a circulațiilor auto și pietonale.  
 Referitor la circulații pietonale, se recomandă delimitarea acestora atât prin marcaj cât și prin amplasarea stâlpișorilor de protecție sau alte elemente asemenea, pentru evitarea parcării neregulamentară peste zonele pietonale.

Toate străzile vor fi prevăzute cu pantă de scurgere de 1,5% spre rigolele de colectare a apelor meteorice, amplasate pe mijlocul drumului, între sensurile de deplasare.

Pentru parcelele cu front la 2 străzi se admite realizarea unui acces secundar, auto și pietonal.

Toate străzile vor fi amenajate și echipate cu semne de circulație corespunzătoare legislației în vigoare.  
 Se recomandă transferul în domeniul public a terenurilor destinate circulațiilor carosabile și pietonale.  
 Pentru toate tipologiile de construcții și amenajări, se va asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu, conform normativelor specifice traficului greu.  
 Parcățile și garajele private vor fi amenajate exclusiv în interiorul incintelor, fiind interzisă staționarea autovehiculelor în zona căilor de circulație publică.

**PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE**

38476/22.05.2025  
 Prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 640/23.05.2025

**Mihaela Maries**  
 Semnat digital de Mihaela Maries  
 Date: 2025.05.23 13:15:46 +03'00'

**ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA**  
 Digitally signed by ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA  
 Date: 2025.05.21 10:55:13 +03'00'

38482/22.05.2025  
 PV 641/26.05.2025

**Camelia Mariana Zugravu**  
 Digitally signed by Camelia Mariana Zugravu  
 Date: 2025.05.26 09:27:37 +03'00'

Executant,  
**S.C. TOPO EXPERT S.R.L.**  
 Clasa II, Seria RO-B-J nr. 3101  
 Ing. Ardelean Alexandra Danuta  
 Categoria A, Seria RO-B-F nr. 2698



**EXEMPLIFICAREA SUPRAFEȚELOR DE INTERES**

Suprafața cedată pentru amenajare spații verzi publice = 556,96 mp  
 Suprafața reglementată de spații verzi private (min. 40% x 22.306,49 mp = 8.922,57 mp  
**Total suprafață spații verzi = minimum 9.479,53 mp**

Suprafața cedată pentru largire drumuri existente = 765,99 mp  
 Suprafața cedată pentru crearea de noi drumuri = 5.483,56 mp  
**Total suprafață cedată pentru circulații = 6.249,55 mp**  
**Total suprafață circulații propuse = 8.219,20 mp = 26,44%**  
 (include toate circulațiile propuse în zona studiată)

**Suprafața totală a terenurilor reglementate, de interes public**  
 (spații verzi publice, circulații, terenuri destinate funcțiilor terțiare) =  
 556,96 mp + 6.249,55 mp + 1.420,56 mp = **8.227,07 mp**

**Suprafața terenuri reglementate pentru construire locuințe**  
 = **20.885,93 mp**

**PARCELE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE**

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata din CF. [mp]
103023 - Baia Mare	103023	2700
119050 - Baia Mare	119050	4296
106722 - Baia Mare	106722	1000
106728 - Baia Mare	106728	155
110813 - Baia Mare	110813	1000
115930 - Baia Mare	115930	1450
115936 - Baia Mare	115936	1450
115937 - Baia Mare	115937	1450
115919 - Baia Mare	115919	1450
119042 - Baia Mare	119042	3569
119056 - Baia Mare	119056	3569
119054 - Baia Mare	119054	3569
119040 - Baia Mare	119040	3455

**SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE**  
 29.113 mp = 93,66% din suprafața totală studiată

Alte terenuri studiate = 1.969,65 mp (au fost luate în studiu pentru propunere de sistematizare a circulației în interesul tuturor proprietarilor din zonă.)

**BILANT:**

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață totală a zonei studiate	31.082,65 mp	100,00 %	31.082,65 mp	100,00 %
Suprafață terenuri RONED destinate pentru construcții de locuințe	0,00 mp	0,00 %	20.885,93 mp	67,19 %
Suprafață terenuri RONED destinate pentru construcții cu funcțiuni terțiare locuiri	0,00 mp	0,00 %	1.420,56 mp	4,57 %
Suprafață terenuri RONED, destinate pentru circulații auto /pietonale; servitui de trecere	330,55 mp	1,06 %	6.249,55 mp	20,11 %
Suprafață terenuri RONED, libere și/sau cu spații verzi amenajate	28.782,45 mp	92,60 %	556,96 mp	1,79 %
Suprafață terenuri studiate pentru sistematizare circulații (propunere nesupusă reglementării)	1.969,65 mp	6,34 %	1.969,65 mp	6,34 %
<b>TOTAL</b>	<b>31.082,65 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>31.082,65 mp</b>	<b>100,00 %</b>

**LEGENDĂ:**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN
- ZONE STUDIATE PRIN PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- CIRCULATII EXISTENTE
- CIRCULATII PROPUSE
- MARCAJE RUTIERE PROPUSE
- SUPRAFAȚA CONSTRUIBILA / RETRAGERI
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE CU PLANTAȚII
- ALEI PAVATE ȘI PARCAR AUTO
- P.G. PUNCT GOSPODĂRESC (PE FRAȚII)
- ACCES AUTO / PIETONAL
- ACCES SECUNDAR (dacă este cazul)

Județul Maramureș  
 Municipiul Baia Mare  
 Vizat spre înregistrare  
 Anexa la HCL nr. 666 / 2025  
 Arhitect Șef  
 P.2.1045 / 2025

ACEASTA DOCUMENTAȚIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUTA FARA A AVEA ÎN PREALABIL ACORDUL ÎN SCRIS AL TITULARULUI

**PROIECTANT:**  
**SAA SELART PROIECT**  
 Telefon: +40 755 800 425  
 Adresa: jud. Maramureș, mun. Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22

**BENEFICIAR:**  
**S.C. RONE D IMOBILIARE S.R.L.**  
 70/2021

**ADRESA OBIECTIV:**  
**ZONA VALEA BORCUTULUI (STR. PICTOR T. B. DÂNCUȘ)  
 MUN. BAI MARE, JUD. MARAMUREȘ**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
SEF PROIECT			1:1000	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>	<b>P.U.Z.</b>
PROIECTAT SI DESENAT			DATA: 04.2025	<b>TITLU PLANSA:</b> <b>PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	<b>PLANSA NR.: 04</b>

38476/22.05.2025  
Prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 640/23.05.2025

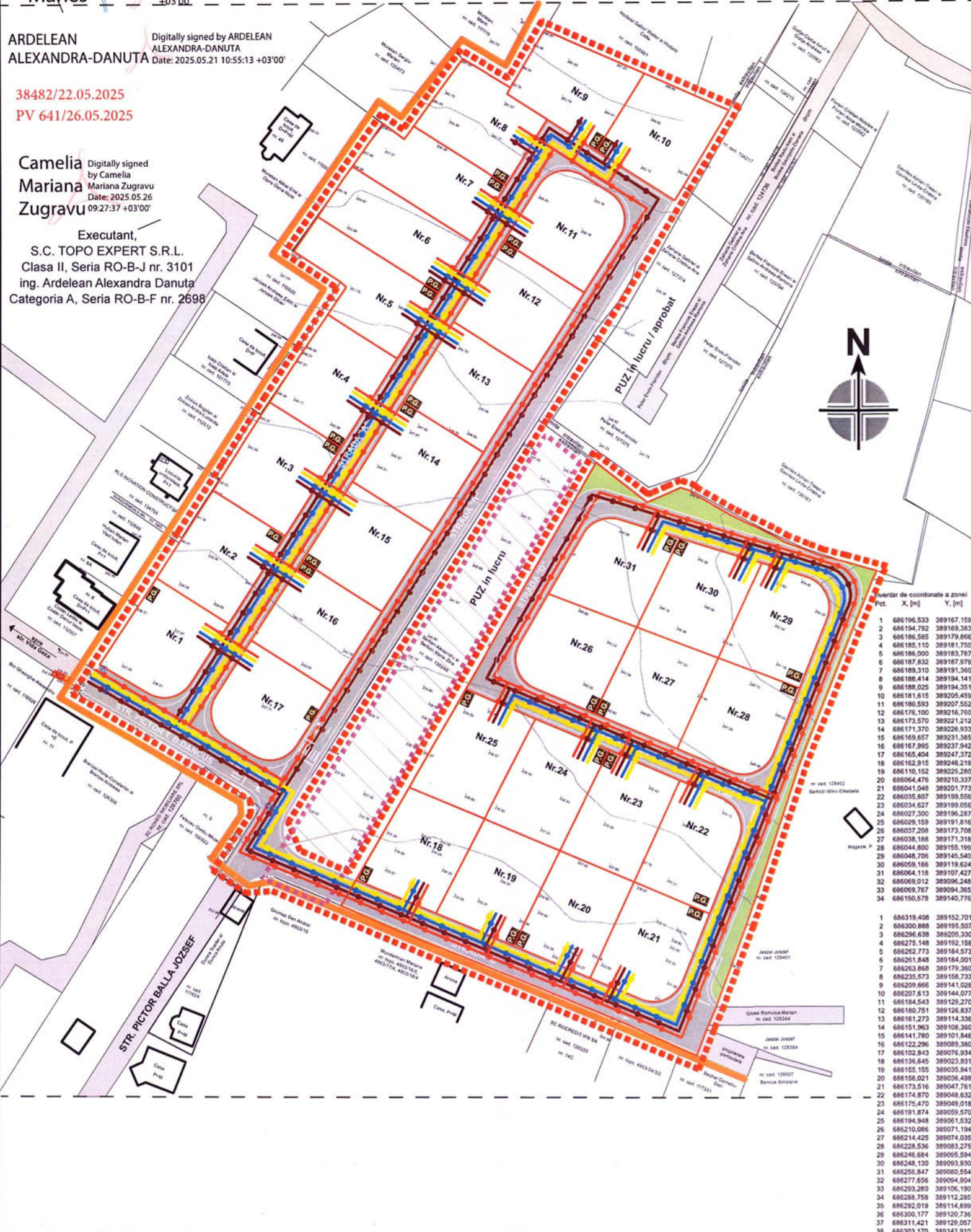
**Mihaela Maries**  
Semnat digital de Mihaela Maries  
Data: 2025.05.23 13:15:46  
+03'00'

**ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA**  
Digitally signed by ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA  
Date: 2025.05.21 10:55:13 +03'00'

38482/22.05.2025  
PV 641/26.05.2025

**Camelia Mariana Zugravu**  
Digitally signed by Camelia Mariana Zugravu  
Date: 2025.05.26 09:27:37 +03'00'

Executant,  
**S.C. TOPO EXPERT S.R.L.**  
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 3101  
ing. Ardelean Alexandra Danuta  
Categorica A, Seria RO-B-F nr. 2698



Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru a asigura protecția instalațiilor și integrarea acestora în cadrul urban.

Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral, în vederea protejării fundațiilor, și cu rezervoare pentru colectarea apei pluviale, destinată reutilizării în gospodărie (pentru irigații, întreținere curte etc.).

**Alimentare cu apă:** Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu avizele furnizorului de utilitate.

**Alimentare cu gaze naturale:** Se prevede extinderea rețelei existente de distribuție. În cazul în care această soluție nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau economic, se vor prevedea soluții alternative de încălzire, cu eficiență energetică ridicată și impact redus asupra mediului (pompe de căldură aer-apă, centrale electrice cu control inteligent al consumului, etc.).

**Alimentare cu energie electrică:** Se va realiza prin extinderea rețelei publice, conform avizului operatorului de distribuție. Se încurajează integrarea de surse regenerabile de energie la nivel de parcelă și/sau de ansamblu, precum:

- panouri fotovoltaice pentru producerea energiei electrice;
- panouri solare termice pentru prepararea apei calde menajere;
- sisteme hibride de stocare și management inteligent al energiei;
- pompe de căldură, unde este posibil, ca soluție de încălzire cu aport regenerabil.

**Racordarea la canalizare:** Se prevede extinderea rețelei publice de canalizare menajeră. În cazul în care această soluție nu poate fi implementată imediat, se vor prevedea sisteme individuale de tip fosă septică vidanjabilă, amplasate și dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.

Toate drumurile propuse sunt prevăzute cu pante transversale de 1,5%, asigurând dirijarea apelor pluviale către rigolele amplasate central, între cele două sensuri de mers.

**Colectarea deșeurilor menajere:** Fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Se recomandă colectarea pe minimum cinci fracții (biodegradabil, plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale), în conformitate cu politicile locale de gestionare a deșeurilor.

Municipiul Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 606 / 2025  
Arhitect Șef  
P.Z. 10415/2025



**LEGENDĂ:**

	LIMITA ZONEI STUDIATE		PUNCT GOSPODARESC (PE FRAȚII)
	LIMITA INTRAVILAN		CIRCULAȚII PRIVATE EXISTENTE
	ZONE STUDIATE PRIN PUZ		RETEA CANALIZARE
	LIMITA PARCELE EXISTENTE		RETEA APA
	CONSTRUCTII EXISTENTE		RETEA GAZ
	LIMITA PARCELE PROPUSE		RETEA ELECTRICA

ACEASTA DOCUMENTAȚIE NU POATE FI PRELUCRATĂ, VANDUTĂ, PUBLICATĂ, DISTRIBUITĂ FĂRĂ A AVEA ÎN PREALABIL ACORDUL ÎN SCRIS AL TITULARULUI CU DREPT DE AUTOR ȘI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ.

<b>PROIECTANT:</b>  SAA SELART PROIECT Telefon : +40 755 800 425 Adresa: jud. Maramures, mun.Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22		<b>BENEFICIAR:</b> S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.	<b>PROIECT NR.:</b> 70/2021
<b>ADRESA OBIECTIV:</b> ZONA VALEA BORCUTULUI (STR. PICTOR T. B. DĂNCUȘ) MUN. BAIJA MARE, JUD. MARAMUREȘ			
<b>TITLU PROIECT:</b> PLAN URBANISTIC ZONAL	<b>FAZA:</b> P.U.Z.	<b>TITLU PLANSA:</b> REGLEMENTĂRI EDILITARE	<b>PLANSA NR.:</b> 05
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNAȚURA</b>	<b>SCARA:</b> 1:1500
<b>SEF PROIECT</b>			<b>DATA:</b> 04.2025
<b>PROIECTAT și DESENAT</b>	Al... Arh...		

38476/22.05.2025

Prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 640/23.05.2025

Semnat digital de Mihaela Maries

Data: 2025.05.23 13:15:46

Digitally signed by ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA

ARDELEAN ALEXANDRA-DANUTA Date: 2025.05.21 10:55:13 +03'00'

38482/22.05.2025 PV 641/26.05.2025

Ca: [Signature]

Executant, S.C. TOPO EXPERT S.R.L.

Clasa II, Seria RO-B-J nr. 3101

ing. Ardelean Alexandra Danuta

Categoria A, Seria RO-B-F nr. 2698

EXEMPLIFICAREA SUPRAFETELOR DE INTERES

Suprafata cedată pentru amenajare spații verzi publice = 556,96 mp

Suprafată reglementată de spații verzi private (min.40% din suprafața fiecărei parcele) = min. 40% x 22.306,49 mp = 8.922,57 mp

Total suprafață spații verzi = minimum 9.479,53 mp

Suprafata cedată pentru largire drumuri existente = 765,99 mp

Suprafată cedată pentru crearea de noi drumuri = 5.483,56 mp

Total suprafață cedată pentru circulații = 6.249,55 mp

Total suprafață circulații propuse = 8.219,20 mp = 26,44% (include toate circulațiile propuse în zona studiată)

Suprafata totală a terenurilor reglementate, de interes public (spații verzi publice, circulații, terenuri destinate funcțiilor terțiare) = 556,96 mp + 6.249,55 mp + 1.420,56 mp = 8.227,07 mp

Suprafata terenuri reglementate pentru construire locuinte = 20.885,93 mp

PARCELE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata din CF, [mp]
103023 - Baia Mare	103023	2700
119050 - Baia Mare	119050	4296
106722 - Baia Mare	106722	1000
106728 - Baia Mare	106728	155
110813 - Baia Mare	110813	1000
115930 - Baia Mare	115930	1450
115936 - Baia Mare	115936	1450
115937 - Baia Mare	115937	1450
115919 - Baia Mare	115919	1450
119042 - Baia Mare	119042	3569
119056 - Baia Mare	119056	3569
119054 - Baia Mare	119054	3569
119040 - Baia Mare	119040	3455

SUPRAFATA PROPUSĂ SPRE REGLEMENTARE

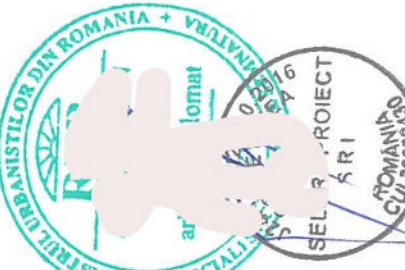
29.113 mp = 93,66% din suprafața totală studiată

Alte terenuri studiate = 1.969,65 mp (au fost luate în studiu pentru propunere de sistematizare a circulației în interesul tuturor proprietarilor din zonă.)

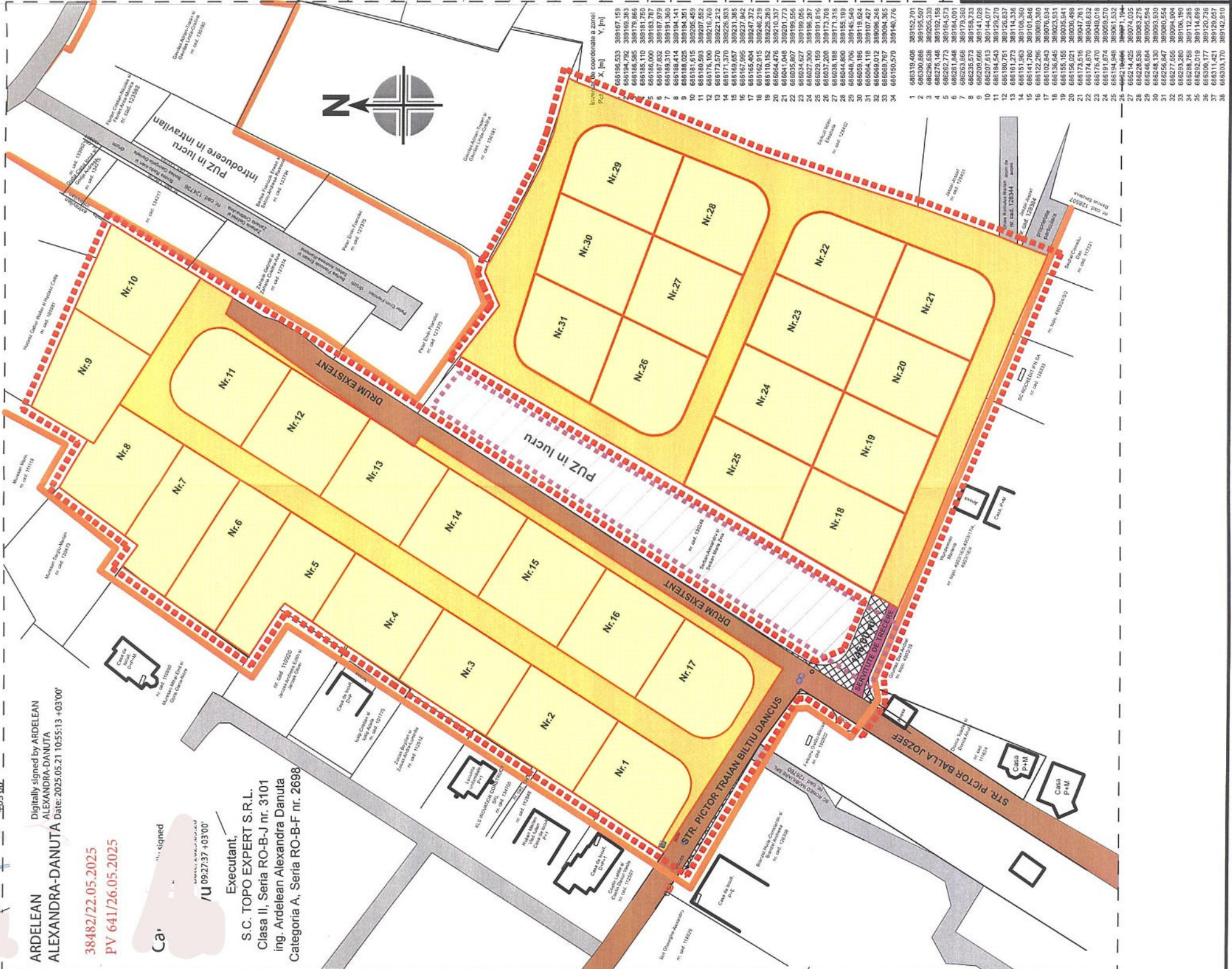
SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafată totală a zonei studiate	31.082,65 mp	100,00 %	31.082,65 mp	100,00 %
Suprafată terenuri RONED destinate pentru construcții de locuințe	0,00 mp	0,00 %	20.885,93 mp	67,19 %
Suprafată terenuri RONED destinate pentru construcții cu funcțiuni terțiare locuinți	0,00 mp	0,00 %	1.420,56 mp	4,57 %
Suprafată terenuri RONED, destinate pentru circulații auto /pietonale, servitui de trecere	330,55 mp	1,06 %	6.249,55 mp	20,11 %
Suprafată terenuri RONED, libere și/sau cu spații verzi amenajate	28.782,45 mp	92,60 %	556,96 mp	1,79 %
Suprafată terenuri studiate pentru sistematizare circulații (propunere nesupusă reglementării)	1.969,65 mp	6,34 %	1.969,65 mp	6,34 %
<b>TOTAL</b>	<b>31.082,65 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>31.082,65 mp</b>	<b>100,00 %</b>

LEGENDĂ:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN
- ZONE STUDIATE PRIN PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- CIRCULATII PRIVATE EXISTENTE
- TERENURI STUDIIATE
- TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FOLOSINTA PUBLICA
- TERENURI STUDIATE AFLATE IN FOLOSINTA PUBLICA
- TERENURI STUDIATE SI PROPUSE PENTRU SISTEMATIZAREA CIRCULATIEI (NEREGLEMENTATE)
- SERVITUTE DE TRECERE



Vizat spre neschimbare Anexa la HCL nr. 606/1.2024



**PROIECTANT:** SAA SELART PROIECT  
 Telefon : +40 755 800 425  
 Adresa: jud. Maramures, mun.Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22

**BENEFICIAR:** S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.  
 ADRESA OBIECTIV: ZONA VALEA BORCUTULUI (STR. PICTOR T. B. DANCUS) MUN. BAIJA MARE, JUD. MARAMURES

**PROIECT NR.:** 70/2021

**SCARA:** 1:1500

**DATA:** 04.2025

**ARH. S.I.F.:** [Signature]

**FAZA:** P.U.Z.

**PLANSĂ NR.:** 06

**TITLU PROIECT:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**TITLU PLANSĂ:** PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA ACESTORA

ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUITA FARA A AVEA IN PREALABIL ACORDUL IN SCRIS AL TITULARULUI CU DREPT DE AUTOR SI DE PROPRIETATE INTELECTUALA.

**VOLUMUL II****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL****1. DISPOZIȚII GENERALE****2.1. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- Executarea construcțiilor va avea un impact minim asupra mediului, menținând echilibrul ecologic și respectând cerințele de protecție a mediului.
- În cazul în care, pe parcursul execuției, se descoperă vestigii arheologice, constructorul este obligat să sisteze lucrările, să asigure paza sitului și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul autorităților competente.
- Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor sau peisajului natural ori urban, prin modul de amplasare și aspectul exterior.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată, și cu toate reglementările legale conexe.

**2.2. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

- Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- Mobilierul urban, firmele luminoase etc. se vor executa din materiale adecvate funcțiunii propuse și în armonie stilistică cu caracterul arhitectural al zonei. Volumul și amplasamentul acestora nu trebuie să obstrucționeze circulația.

**2.3. Reguli privind amplasarea și retragerile minime obligatorii**

Toate construcțiile vor respecta condițiile de amplasare prevăzute în prezentul regulament și în planșa de reglementări urbanistice.



Retrageri minime obligatorii:

- Față de aliniament: min. 3 metri
- Față de limita laterală: min. 3 metri
- Față de limita posterioară: min. 6 metri
- Construcțiile din subzona S\_Ft, vor păstra o distanță de min. 6 metri față parcelele cu destinație de locuire.

#### **2.4. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii**

- Fiecare parcelă trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat, care să îndeplinească cerințele privind siguranța, intervenția în caz de incendiu și protecția civilă. Se vor respecta prevederile Normativului P118/1998 privind intervențiile pentru autospecialele de pompieri.
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va realiza cu respectarea normativelor și standardelor tehnice în vigoare.
- Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice se va face cu respectarea gabaritului necesar autovehiculelor de transport și intervenție.
- Accesul pe parcelă se va realiza printr-un acces carosabil și unul pietonal, direct din spațiul public.

#### **2.5. Reguli privind echiparea edilitară**

- Toate utilitățile se vor asigura, în măsura posibilităților, din surse regenerabile și prin racordare la rețelele edilitare publice sau private.
- Este interzisă dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele învecinate.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
- Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru protejarea instalațiilor și integrarea acestora în contextul urban.
- Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral, pentru protejarea fundațiilor, și cu rezervoare pentru colectarea apei pluviale, destinată utilizării în gospodărie (irigații, întreținerea curții etc.).

**Alimentare cu apă:** se va realiza prin extinderea rețelei publice, în conformitate cu avizele furnizorului.

**Alimentare cu gaze naturale:** se prevede extinderea rețelei existente; în caz de nefezabilitate, se vor adopta soluții alternative eficiente energetic (pompe de căldură, centrale electrice cu consum inteligent).

**Alimentare cu energie electrică:** se va realiza prin extinderea rețelei publice. Se încurajează integrarea de surse regenerabile, precum:

- panouri fotovoltaice pentru energie electrică
- panouri solare termice pentru apă caldă menajeră
- sisteme hibride de stocare și management inteligent al energiei
- pompe de căldură, acolo unde este posibil

**Racordare la canalizare:** se va realiza la rețeaua publică menajeră; în lipsa acesteia, se pot utiliza sisteme individuale (fosă septică vidanjabilă), amplasate și dimensionate conform normativelor.

**Scurgerea apelor pluviale:** toate drumurile vor avea pantă transversală de 1,5%, direcționând apele către rigole centrale, între sensurile de mers.

**Colectarea deșeurilor menajere:** fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectare selectivă, recomandată pe minimum cinci fracții: biodegradabil, plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale.

## 2.6. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

• Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie  $\geq 15$  m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie  $\geq 700$  mp.

• Prin excepție, pentru parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, se va elabora un P.U.D., care va evidenția modul de conformare la prezentul regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor și utilizarea terenului.

• Se admit operațiuni de divizare sau comasare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cerințele specifice zonei.



## 2.7. Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Necesarul de parcaje:

- (a) pentru locuințe – minimum 1 loc de parcare / unitate individuală
  - (b) pentru alte funcțiuni – minimum 1 loc de parcare la 100 mp utili, dar nu mai puțin de 2 locuri
- Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

### SPAȚII VERZI

- Pe ansamblul unei parcele cu destinația de locuire, spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Pe ansamblul unei parcele cu destinația de funcțiuni terțiare, spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Pe ansamblul unei parcele cu destinația de spațiu verde (S\_Va), spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 80% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).

### ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau sistem similar, care permite vizibilitatea și pătrunderea vegetației.
- Se admite împrejmuire parțială a frontului spre stradă
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Acestea pot fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime.
- Porțile împrejmuirilor situate la aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor existente pe parcelă.

## 2.8. Reguli privind amplasarea de firme luminoase

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme luminoase, cu condiția aprobării prealabile a documentațiilor în cadrul comisiei de estetică urbană și respectarea prevederilor Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 154/2017 privind modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate; Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr.148/2000 privind publicitatea, cu modificările și completările ulterioare;

## 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Unități și subunități funcționale

### Zonă de locuințe – UTR "L"

Zonă de locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative.

### Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S\_Ft"

Zonă de construcții cu funcțiuni mixte terțiare locuirii.

### Subzonă de spații verzi amenajate – "S\_Va"

Zonă de spații verzi amenajate cu acces public.

#### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### **UTR : L** ZONA DE LOCUINȚE FAMILIALE

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale sau familiale cu maximum 2 unități locative), parcelar omogen și regulat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. Regim de construire izolat sau cuplat.

##### Subzone:

**Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S\_Ft"**

**Subzonă de spații verzi amenajate – "S\_Va"**

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru autorizarea și executarea lucrărilor privind circulațiile auto și pietonale, se vor elabora proiecte de specialitate și se vor respecta condițiile impuse prin prezentul PUZ.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative, și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, terase și piscine acoperite și neacoperite.

##### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.), cu condiția ca, în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
  - (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
  - (c) să implice maximum 5 persoane
  - (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare, se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- Servicii profesionale prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:
  - (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
  - (b) să implice maximum 5 persoane
  - (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare, se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:
  - (a) să nu includă alimentație publică
  - (b) să se obțină acordul vecinilor
- Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
  - (a) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
  - (b) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în specificul local arhitectural al zonei și în condițiile prezentului regulament.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. 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.

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 700 mp
- (e) să aibă formă regulată



Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente, care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 metri de la frontul parcelei.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Clădirile se vor retrage de la limitele laterale obligatoriu cu o distanță de minimum 3 metri

Pentru toate situațiile:

- (a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 metri.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minimum 3 m.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drum.
- Se admite construirea pe parcele cu acces prin servitute de trecere.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

- (a) pentru locuințe - minimum 1 loc de parcare / unitate individuală
- (a) pentru alte funcțiuni - minimum 1 loc de parcare la 100mp utili, dar nu mai puțin de 2 locuri

Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol + parter + etaj + mansardă / nivel retras) , (demisol + parter + etaj), (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,50 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la streșină, nu va depăși 9 m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la atic, nu va depăși 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum a fost descris în preambul, și peisajului urban.
- 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 (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi echilibrată, de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă. Vor avea forme simple și vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme luminoase, cu condiția aprobării prealabile a documentațiilor în cadrul comisiei de estetică urbană și respectarea prevederilor legale.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin surse regenerabile în măsura posibilităților și racordare la rețelele edilitare publice ori private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

**Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat**, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru a asigura protecția instalațiilor și integrarea acestora în cadrul urban.

**Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral**, în vederea protejării fundațiilor, și cu **rezervoare pentru colectarea apei pluviale**, destinată reutilizării în gospodărie (pentru irigații, întreținere curte etc.).

**Alimentare cu apă:** Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu avizele furnizorului de utilitate.

**Alimentare cu gaze naturale:** Se prevede extinderea rețelei existente de distribuție. În cazul în care această soluție nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau economic, se vor prevedea soluții alternative de încălzire, cu eficiență energetică ridicată și impact redus asupra mediului (pompe de căldură aer-apă, centrale electrice cu control inteligent al consumului, etc.).

**Alimentare cu energie electrică:** Se va realiza prin extinderea rețelei publice, conform avizului operatorului de distribuție. Se încurajează integrarea de surse regenerabile de energie la nivel de parcelă și/sau de ansamblu, precum:

- panouri fotovoltaice pentru producerea energiei electrice;
- panouri solare termice pentru prepararea apei calde menajere;
- sisteme hibride de stocare și management inteligent al energiei;
- pompe de căldură, unde este posibil, ca soluție de încălzire cu aport regenerabil.

**Racordarea la canalizare:** Se prevede extinderea rețelei publice de canalizare menajeră. În cazul în care această soluție nu poate fi implementată imediat, se vor prevedea sisteme individuale de tip fosă septică vidanjabilă, amplasate și dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.

**Toate drumurile vor fi prevăzute cu pante transversale de 1,5%, asigurând dirijarea apelor pluviale către rigolele amplasate central, între cele două sensuri de mers.**

**Colectarea deșeurilor menajere:** Fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Se recomandă colectarea pe minimum cinci fracții (biodegradabil, plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale), în conformitate cu politicile locale de gestionare a deșeurilor.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament se va amenaja parțial o grădină de fațadă.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ori ar împiedica realizarea construcțiilor.

### 14. ÎMPREJMUIRE

Spre spațiul public, aliniamentul să rămână parțial deschis sau poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 metri. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**S\_Ft****SUBZONA DE FUNCȚIUNI TERȚIARE AFERENTE LOCUIRII****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Se remarcă prin funcțiuni de interes public, servicii și comerț. Clădiri cu acces public limitat.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI ADMISE**

- Instituții și servicii de interes public
- Activități economice de tip terțiar:
  - (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
  - (b) financiar-bancare
  - (c) comerciale de maximum 300 mp utili, alimentație publică + depozitare aferentă
  - (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
  - (e) cazare turistică, spa
  - (f) învățământ și cercetare științifică
  - (g) culturale
  - (h) funcțiuni de sănătate și asistență socială
  - (i) funcțiuni de cult

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Locuințe permanente, de serviciu sau temporare, amplasate la etajele superioare
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să fie compatibile cu prezentul regulament
- Garaje pentru personal sau vizitatori, amplasate subteran sau suprateran, respectând prevederile prezentului regulament
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Depozitarea de materiale feroase, inflamabile, toxice etc.

### SECȚIUNEA 3 . CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în specificul local arhitectural al zonei și în condițiile prezentului regulament.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. 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.

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 700 mp
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente, care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 metri de la frontul parcelei.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale obligatoriu cu o distanță de minimum 3 metri

Pentru toate situațiile:

- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 metri.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minimum 3 m.



## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drum.
- Se admite construirea pe parcele cu acces prin servitute de trecere.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

- (a) pentru locuințe - minimum 1 loc de parcare / unitate individuală
- (a) pentru alte funcțiuni - minimum 1 loc de parcare la 100mp utili, dar nu mai puțin de 2 locuri

Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol + parter + etaj + mansardă / nivel retras) , (demisol + parter + etaj), (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,50 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la streșină, nu va depăși 9 m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la atic, nu va depăși 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum a fost descris în preambul, și peisajului urban.
- 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 (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi echilibrată, de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă. Vor avea forme simple și vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme luminoase, cu condiția aprobării prealabile a documentațiilor în cadrul comisiei de estetică urbană și respectarea prevederilor legale.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin surse regenerabile în măsura posibilităților și racordare la rețelele edilitare publice ori private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

**Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat**, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru a asigura protecția instalațiilor și integrarea acestora în cadrul urban.

**Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral**, în vederea protejării fundațiilor, și cu **rezervoare pentru colectarea apei pluviale**, destinată reutilizării în gospodărie (pentru irigații, întreținere curte etc.).

**Alimentare cu apă:** Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu avizele furnizorului de utilitate.

**Alimentare cu gaze naturale:** Se prevede extinderea rețelei existente de distribuție. În cazul în care această soluție nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau economic, se vor prevedea soluții alternative de încălzire, cu eficiență energetică ridicată și impact redus asupra mediului (pompe de căldură aer-apă, centrale electrice cu control inteligent al consumului, etc.).

**Alimentare cu energie electrică:** Se va realiza prin extinderea rețelei publice, conform avizului operatorului de distribuție. Se încurajează integrarea de surse regenerabile de energie la nivel de parcelă și/sau de ansamblu/

**Racordarea la canalizare:** Se prevede extinderea rețelei publice de canalizare menajeră. În cazul în care această soluție nu poate fi implementată imediat, se vor prevedea sisteme individuale de tip fosă septică vidanjabilă, amplasate și dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.

**Toate drumurile vor fi prevăzute cu pante transversale de 1,5%, asigurând dirijarea apelor pluviale către rigolele amplasate central, între cele două sensuri de mers.**

**Colectarea deșeurilor menajere:** Fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Se recomandă colectarea pe minimum cinci fracții (biodegradabil,

plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale), în conformitate cu politicile locale de gestionare a deșeurilor.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament se va amenaja parțial o grădină de fațadă.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ori ar împiedica realizarea construcțiilor.

### 14. ÎMPREJMUIRE

Spre spațiul public, aliniamentul să rămână parțial deschis sau poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 metri. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**S\_Va****SUBZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Subzona S\_Va este destinată exclusiv spațiilor verzi amenajate cu acces public, având un rol esențial în asigurarea echilibrului ecologic, al calității vieții urbane și al continuității peisajului.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru intervenții care vizează restructurarea acestui tip de spații, se vor elabora P.U.D.

Teritoriul de studiu al P.U.D. va cuprinde în integralitate zona verde în cauză.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către C.T.A.T.U.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va realiza pe baza prezentului regulament, fără posibilitatea acordării de derogări.

Intervențiile vor urmări, în principal, conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea amenajărilor, plantațiilor, precum și ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule și componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe alei pietonale și velo, cu condiția ca acesta să fie ocazional și limitat.
- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv zona verde respectivă, să fie amplasate subteran sau discret, fără impact vizual și fără poluare fonică sau de altă natură.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări altele decât cele prevăzute la punctele 1 și 2.

- Lucrări de terasament sau sistematizare verticală care pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este permisă extinderea teritoriului zonelor verzi.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

Față de aliniament, față de limitele laterale/posterioare și față de alte clădiri de pe aceeași parcelă se va păstra o distanță de min. 3 metri

#### 6. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo se vor folosi sisteme rutiere specifice (agregate compactate, piatră naturală, asfalt permeabil cu tratamente superficiale).

#### 7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor în zona verde este interzisă.

#### 8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și regimul maxim de înălțime admis este parter.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este permisă autorizarea construcțiilor doar dacă aspectul lor exterior este în acord cu funcțiunea, caracterul zonei și peisajul urban.

Sunt interzise conformările care intră în contradicție cu imaginea zonei și valorile urbanistice generale. Arhitectura va fi modernă și va reflecta caracterul programului.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă.

Se interzice dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau vecinătăți.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor.

În zona de întreținere se vor amenaja spații pentru colectarea deșeurilor și compostare, cu acces din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minimum 80% din suprafața totală a zonei și vor conține exclusiv vegetație.

Suprafețele amenajate cu orice alt tip de îmbrăcăminte sunt considerate spații libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția celor care prezintă pericol iminent sau împiedică realizarea construcțiilor.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile către spațiile publice vor fi realizate, de regulă, prin garduri vii perimetrare, dacă este cazul. Împrejmuirile către proprietăți private vor fi opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

Se aplică în cazul extinderii, mansardării sau supraetajării, calculat pe întregul teritoriu al zonei verzi, în înțeles urbanistic.

DATA:

APRILIE 2025

ÎNTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.

