PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal " Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada", generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, Baia Mare

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în şedinţa ordinară,
2026,

Examinând :
Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare
Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 18571 din 22.04.2026 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada", generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, Baia Mare, judetul Maramureș, proiect nr. 037-2021, elaborator: : SC Aedilis Proiect SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ... ..., inițiator: Municipiul Baia Mare

Solicitarea Municipiului Baia Mare cu sediul în Baia Mare, Str. Gh.Sincai 37, judeţul Maramureş, în calitate de inițiator, înregistrată cu nr 18571 / 02.04.2026 .

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Articolele 47 şi 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Faptul că informarea si 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 Şef nr. 8 / 05.03.2026,
- Raportul de specialitate nr. 18571 din 22.04.2026 prezentat de Arhitectul Şef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare şi consultare a publicului întocmit pentru documentaţia de urbanism - P.U.Z „„Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada", generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, Baia Mare, judetul Maramureș,
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparenţa decizională in administraţia publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

- Art. 139 şi art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂŞTE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada”, generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, Baia Mare judetul Maramureș, proiect nr. 037-2021, elaborator: : SC Aedilis Proiect SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. …, inițiator: Municipiul Baia Mare, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părţi componente ale documentaţiei de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare şi consultarea publicului.

Art. 3 Prezenta documentaţie are caracter de reglementare specifică şi nu dă dreptul la construire până la obţinerea autorizaţiei de construire.

Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art. 5 Anexele nr. 1, 2 şi 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Arhitectul Şef - 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:

- Instituţia prefectului - Judeţul Maramureş
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitectul Şef
- Municipiul Baia Mare, Str. Gh.Sincai 37, Baia Mare, .jud.Maramureș
- Direcţia Investiții
- Compartimentul elaborare documente, arhivă

Iniţiator	Contrasemnat pentru legalitate
Primarul Municipiului Baia Mare	Secretar general al Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș	**Jur. Cameliu Vasile Gligan**

MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 5455 ,11502 / 05.03.2026

Ca urmare a cererii adresate de Municipiul Baia Mare, cu sediul în judeţul Maramureş, Baia Mare, Str. Gh.Sincai 37, înregistrată la nr 5455,11502 din 04.02.2026 şi a procesului verbal încheiat în şedinţa C.T.A.T.U. din data de 05.02.2026 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8 din 05.03.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal **„Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada"**, generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, Baia Mare, jud.Maramures.

Iniţiator: **Municipiul Baia Mare**
Proiectant: **SC AEDILIS PROIECT SRL**
Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh.urb.**

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.:

Zona de studiu este delimitata de Bd-ul Independenţei la Sud,breteaua de legatura dintre strada Victoriei si b-dul Independentei la Est, traversat de strada Victoriei la Nord, iar la Vest este delimitată de terenuri proprietate privată

- Suprafaţa totală a zonei studiate este de aproximativ 115 ha.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
a) Indicatori urbanistici existenti:
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

Zona se află în intravilanul Municipiului Baia Mare fiind reglementată prin PUZ Complex rezidenţial Bd. Independenţei, aprobat cu HCL 191/2000. Conform acestuia, zona are destinaţia de:

- L3 – locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat
- L3b – locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiţii dificile de construibilitate
- CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+5

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR L1 : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE**
- **UTR L2a: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D+P+2E+M**
- **UTR L2b: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D/+P+3E+M**
- **UTR IS1: ZONĂ DE SERVICII**
- **UTR M1: ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ**
- **UTR M2: ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII**
- **UTR TE: ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ**
- **UTR V1: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE**
- **UTR V2: ZONĂ AMENAJĂRI SPORTIVE**
- **(spații verzi private: locuri de joacă pentru copii, terenuri sport, spații verzi, etc.)**
- **UTR Cc: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE**

a) Indicatori urbanistici existenți:
conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- PUZ Complex rezidențial Bd. Independenței, aprobat cu HCL 191/2000

- **L3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat**
  - L 3 - POT maxim = 35%
  - L 3- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
    -CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

- **L3b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate**
  - L 3 b - POT maxim = 30%
  - L 3b - CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.5 mp.ADC/mp.teren
    - CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.8 mp.ADC/mp.teren

- **CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.**
  - POT maxim = 85% cu exceptia functiunilor publice
  - CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice

b) Indicatori urbanistici propuși:

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru **„Bd.Independenteistr.Victoriei-Livada"**, inițiator: **MUNICIPIUL BAIA MARE**, proiect nr. 037-2021 elaborat de SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Florin Dan Florut, care face parte integrantă din prezentul aviz.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.02.2026 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal şi planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 410 din 25.04.2023 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuş

Arhitect Şef
Izabella Morth

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Ionce

PLAN URBANISTIC ZONAL

bd. INDEPENDENȚEI - str. VICTORIEI (IVADA)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE

N

Primăria Municipiul Baia Mare
ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 8 / 05.03.2026

LEGENDĂ

PROFILE TRANSVERSALE PROPUSE

LEA 110 kV

Comuna RECEA

EDILIS

FLORUT FLORIN-DAN

Digitally signed by FLORUT FLORIN-DAN
Date: 2026.02.03 14:23:12 +02'00'

Municipiul Baia Mare, județul MARAMUREȘ

Nr. pr.: AED– 37 – 2021

Municipiul Baia Mare
ANEXĂ LA
AVIZ ARHITECTUL ȘEF

PLAN URBANISTIC ZONAL

BD. INDEPENDENȚEI – STR. VICTORIEI (ZONA LIVADA)

VOLUMUL II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare PROIECTANT: S.C. AEdilis Proiect S.R.L. CONTRACT NR.: 19443/28.04.2021

2025

LISTĂ DE SEMNĂTURI

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

Şef proiect: arh. urb. .

Proiectanţi:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. .
urb. '

Transporturi/Sistematizare:

Ing. .

Tehnico-edilitare:

Ing. '

Cartografiere şi tehnoredactare:

pt. .

CUPRINS:

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ROLUL R.L.U.

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

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor, materiale si culori, pe zone, in conformitate cu caracteristicile arhitectural - urbanistice ale acestora.

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

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

publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Codul Civil;
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat - Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind servicile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare impotriva incendiilor;
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- Codul administrativ OUG nr.57/2019;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea nr.211 /15.11.2011 -privind regimul deseurilor;
- Legea nr. nr.426 din 18 iulie 200 I pentru aprobarea Ordonanței de urgenta a Guvernului nr.78/2000 privind regimul deșeurilor

- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999;
- Plan Urbanistic Zonal nr. 85/2000 „Complex Rezidențial Bd. Independenței", aprobat prin HCL nr. 191/2000;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș în curs de elaborare;
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare, Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană, Strategia Culturală, etc.
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Baia Mare și Studiu de trafic aferent;
- P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități";
- HOTĂRÂREA NR.59/2022 privind modificarea și completarea Anexei nr.1 la HCL nr. 104/2019 modificată cu HCL nr. 523/2019 referitor la "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare"
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării, Municipiul Baia Mare, ca fiind zona numită *Livada-Ferma 10*, aflată în intravilanul Municipiului Baia Mare si este delimitată astfel: la nord strada Victoriei, de la restaurant Pronto, până la intersecția cu str. Brândușelor la nord, la sud bd Independenței de la Euro House până la sediu Romstal, la est strada Victoriei, la vest capetele loturilor cu front la strada Brândușelor.

ARTICOLUL 4. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

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

ARTICOLUL 5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI

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

- **UTR L1** : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE
- **UTR L2a**: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D+P+2E+M
- **UTR L2b**: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D/+P+3E+M
- **UTR IS1**: ZONĂ DE SERVICII
- **UTR M1**: ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ
- **UTR M2**: ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII
- **UTR TE**: ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ

- **UTR V1**: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE
- **UTR V2**: ZONĂ AMENAJĂRI SPORTIVE

  (spații verzi private: locuri de joacă pentru copii, terenuri sport, spații verzi, etc.)
- **UTR Cc**: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE

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

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

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

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

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

ARTICOLUL 6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

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

Cota referință pistă aeroport THR09 169,25m

Cota referință pistă aerodrom THR09 183,65m

Cota la sol DME 172,98m

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale

sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 163,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 163,65m.

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

Toate Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu se vor supune avizării AACR.

ARTICOLUL 7. DEFINIRE POT ȘI CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

- **Coeficient de Utilizare A Terenului (CUT)** - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

- **Procent de Ocupare A Terenului (POT)** - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

<u>Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT:</u>

- daca o construcție noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- daca o construcție este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului inițial, adaugandu-se suprafata planseelor

existente la cele ale noii construcții.

- Indicatorii urbanistici (POT, CUT și Hmax) **se calculează la suprafața parcelei rezultate după aplicarea reglementărilor PUZ**, respectiv **după diminuarea suprafețelor aferente circulațiilor publice. Suprafețele definitive ale parcelelor se stabilesc în etapa de autorizare, pe baza unei documentații cadastrale actualizate întocmite ulterior aprobării PUZ.**

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ARTICOLUL 8. TERENURI AGRICOLE:

Terenul luat în studiu în cadrul proiectului **„Plan Urbanistic Zonal – Bd. Independenței – Str. Victoriei (Livada)"**, din teritoriul administrativ al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, constituie capacitate de desecare și combatere a eroziunii solului în Amenajarea „Săsar", cod amenajare **803**, aflată în administrarea **Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială Maramureș.**

Prin scoaterea ulterioară din circuitul agricol a terenurilor aferente zonei reglementate, se modifică categoria de folosință, în conformitate cu legislația în vigoare privind fondul funciar.

Pentru obținerea autorizațiilor de construire, beneficiarul are obligația de a elabora și depune documentații tehnice specifice în vederea stabilirii zonelor de protecție și a condițiilor specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare, necesare pentru obținerea Acordului tehnic ANIF.

Proiectarea și execuția lucrărilor vor respecta legislația și normativele tehnice în vigoare privind îmbunătățirile funciare, respectiv:

- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- O.U.G. nr. 82/2011 privind unele măsuri de organizare a activității de îmbunătățiri funciare;
- Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MADR nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

În situația în care **anumite părți ale amenajării ANIF** nu mai sunt funcționale în cadrul noii configurații a zonei, acestea vor fi **corelate cu soluțiile propuse prin PUZ** privind **dirijarea apelor pluviale și infrastructura rutieră.**

Prin PUZ se propune realizarea unui sistem independent de canalizare pluvială, dimensionat corespunzător pentru **colectarea, transportul și evacuarea controlată a apelor meteorice către râul Săsar**, sistem care va înlocui canalele ANIF existente.

Acest sistem este proiectat astfel încât să asigure protecția terenurilor și construcțiilor împotriva acumulărilor de apă, precum și funcționarea optimă a rețelelor edilitare și a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.

Lucrările existente care rămân funcționale vor fi **păstrate, întreținute și integrate** în noile soluții tehnico-edilitare, pentru a asigura **funcționarea optimă a sistemului de drenaj și desecare** și a adaptării acestuia la configurația actualizată a terenului și a infrastructurii urbane.

Beneficiarul documentației și al viitoarelor autorizații de construire este **direct răspunzător, potrivit legislației în vigoare**, pentru menținerea în stare de funcționare normală a lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.

Conform **art. 107 din Legea nr. 18/1991**, distrugerea sau degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, precum și împiedicarea luării măsurilor de conservare a acestora constituie **infracțiune de distrugere** și se sancționează potrivit **Codului penal**.

Preluarea de către **Primăria Municipiului Baia Mare** a Amenajării de îmbunătățiri funciare „Săsar" – cod 603, din **domeniul public al statului** în **proprietatea publică a U.A.T. Baia Mare**, se va realiza **conform prevederilor legale în vigoare**, în vederea implementării modificărilor necesare pentru buna funcționare a amenajării, în raport cu **noua configurație a terenurilor, drumurilor de acces și rețelelor de utilități**.

ARTICOLUL 9. RESURSELE SUBSOLULUI

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

ARTICOLUL 10. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

Planul Urbanistic Zonal „Bd. Independenței – Str. Victoriei (Livada)" reglementează o zonă cu o suprafață de cca. **120 ha**, situată pe malul drept al **râului Săsar**, parțial în aria de influență a **văii Borcut (Valea Berăriei)**.

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există cursuri de apă sau lacuri naturale/artificiale.

În vederea respectării cadrului legal și pentru a reglementa eventuale intervenții ulterioare sau posibile extinderi ale zonei reglementate în proximitatea cursurilor de apă, se vor aplica următoarele prevederi:

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, a celor necesare infrastructurii de transport (căi ferate și drumuri) care traversează albiile, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor realiza cu materiale naturale (piatră, pământ), și nu cu beton.

Autorizarea lucrărilor menționate este permisă doar cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor și cu respectarea următoarelor condiții:

- implementarea măsurilor de protecție împotriva inundațiilor pentru construcțiile realizate;
- prevenirea deteriorării calității apelor de suprafață și subterane;
- respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de captare și

gospodărire a apelor.

Toate lucrările și investițiile propuse prin PUZ se vor realiza cu **respectarea prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996**, cu modificările și completările ulterioare, ale **Legii nr. 400/2005**, ale **Ordinului M.M.G.A. nr. 828/2019** privind procedura și competențele de emitere a avizelor de gospodărire a apelor, precum și ale **Ordinului nr. 2/2006** privind avizul de amplasament în zonele de protecție a apelor.

Se **interzice edificarea oricăror construcții provizorii sau definitive în zona de protecție a cursurilor de apă Săsar și Borcut (Valea Berăriei)**.

După aprobarea prezentului PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local, înaintea obținerii autorizațiilor de construire, pentru investițiile amplasate în sau în vecinătatea zonelor inundabile ale văii Borcut (Valea Berăriei), se va solicita și obține Aviz de amplasament conform Ordinului nr. 2/2006. De asemenea, după realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, pentru obiectivele care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele, este obligatorie obținerea Avizului de gospodărire a apelor, emis pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Normativului aprobat prin Ordinul M.A.P. nr. 828/2019, de către un proiectant atestat de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

Limitele zonelor de protecție se vor stabili **prin ridicare topografică și în conformitate cu prevederile Legii Apelor**, urmând ca acestea să fie marcate în documentațiile tehnice aferente lucrărilor de infrastructură.

ARTICOLUL 11. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate. Există puncte de perspectivă ascendentă și culoarele de vizibilitate către elementul natural ce flanchează municipiul în partea de nord – Dealurile Băii Mari.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza numai cu respectarea cerințelor de integrare în contextul urban și peisagistic al zonei, privind amplasamentul, funcțiunea, volumetria, materialele utilizate, cromatica, învelitorile și detaliile de fațadă.

Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor care nu respectă regulile de conformare stabilite prin prezentul regulament și prin anexele sale tehnice, respectiv:

- Anexa 1 – Paletar de culori;
- Anexa 2 – Catalog de mobilier urban;
- Anexa 3 – Specii de arbori recomandate pentru spațiile verzi și aliniamente stradale.

Toate proiectele de arhitectură vor respecta principiile de coerență volumetrică, proporție și cromatică, astfel încât noile construcții să fie compatibile cu imaginea urbană și cu specificul arhitectural al zonei reglementate.

ARTICOLUL 12. 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.

ARTICOLUL 13. MONUMENTE ISTORICE:

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

ARTICOLUL 14. 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.

Proiectele de investiții care se vor realiza ulterior, în baza PUZ-ului, și care presupun activități cu risc pentru sănătatea populației (activități comerciale, prestări servicii, alimentație publică, sănătate, învățământ, agrement etc.) se vor supune procedurilor de reglementare sanitară potrivit legislației în vigoare, respectiv:

- asistență de specialitate din partea Direcției de Sănătate Publică;
- certificarea conformității sanitare,
- autorizarea sanitară și, după caz, viza sanitară anuală, conform Ordinului MS nr. 1030/2009.

În vederea asigurării conformității planului cu **Normele de igienă și sănătate publică** prevăzute de **Ordinul MS nr. 119/2014**, se vor respecta cerințele privind:

- amplasarea funcțiunilor compatibile cu locuirea,
- respectarea zonelor de protecție sanitară,
- evitarea incompatibilităților funcționale între zonele destinate locuințelor și alte utilizări care pot genera disconfort (zgomot, emisii, trafic intens).

Toate proiectele de construcţie sau amenajare care derivă din prezentul PUZ vor include în documentaţiile tehnice **măsuri de conformare la normele de igienă şi sănătate publică**, asigurând:

- condiţii corespunzătoare de iluminat natural şi artificial;
- ventilaţie şi aerisire naturală a încăperilor;
- accesibilitate pentru persoane cu dizabilităţi;
- asigurarea dotărilor minime de utilitate publică (apă, canalizare, colectare selectivă a deşeurilor);
- racordarea la reţelele edilitare existente sau propuse.

- ***Faţă de infrastructura tehnică:***
  - Conform ,Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat şi completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lăţimea zonei de protecţie şi de siguranţă a liniilor electrice aeriene este de: **12 m** din ax pentru **LEA 20kV**, **20 m** din ax pentru **LEA 110 kV.**
  - Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecţie este delimitată de conturul fundaţiei stâlpilor şi de proiecţia la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secţionare îngrădite, zona de protecţie este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secţionate îngrădite, zona de protecţie este delimitată de suprafaţa fundaţiei extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranţă este extinsă în spaţiu delimitat la distanţa de 20 m de la limita zonei de protecţie.
- ***Zonele de protecţie şi zone desiguranţă faţă de drumurile publice:***
  - Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a şanţurilor, 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 înălţimea până la 5,00 m inclusiv;
    - - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m
  - Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, în funcţie de categorie (**22 m** pentru drumuri naţionale).

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ARTICOLUL 15. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

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

Pe teritoriul analizat există posibilitatea apariției fenomenului de băltire, în perioadele cu precipitații bogate. Pentru prevenirea riscului, se prevede realizarea și dimensionarea corectă a rețelei de canalizare pluvială.

Pe teritoriul analizat nu s-au identificat probleme cu alunecări de teren, iar riscul geotehnic este mic și moderat.

ARTICOLUL 16. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

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

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

ARTICOLUL 17. 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 va asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane și echiparea tuturor zonelor destinate construcțiilor cu rețele edilitare dimensionate corespunzător.

Prin PUZ se propune **realizarea unui sistem independent de canalizare pluvială**, dimensionat corespunzător pentru colectarea, transportul și evacuarea controlată a apelor meteorice către râul Săsar. Rețeaua propusă de canalizare pluvială va funcționa **independent de sistemul de canalizare menajeră**, contribuind la reducerea riscului de inundare locală și la îmbunătățirea condițiilor de siguranță și confort urban, traseele.

Principiile de colectare sunt indicate în planșele de reglementări urbanistice *(prin profilele transversale ale străzilor)*, urmând ca **modul efectiv de implementare, dimensionarea, gradul de acoperire și soluțiile tehnice detaliate** să fie stabilite **în cadrul proiectului tehnic de specialitate, elaborat ulterior de către operatorul de apă-canal (VITAL S.A.)**, în baza documentației de urbanism aprobate și a studiilor specifice de specialitate.

ARTICOLUL 18. 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.

ARTICOLUL 19. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Prin prezentul regulament **se declară lucrări de utilitate publică următoarele:**

- Lucrări de **trecere din domeniul privat în domeniul public a terenurilor afectate de lucrările de modernizare/înființare drumuri.** Emiterea autorizației de construire va fi condiționată de trecerea din domeniul privat în domeniul public a terenurilor afectate pentru lucrările de modernizare/înființare drumuri;
- Realizare canale tehnice îngropate pentru rețele edilitare;
- Echiparea cu utilități a tuturor zonelor din intravilan (apă, canalizare, electricitate, telefonie etc);
- Modernizare și extindere străzi;
- Amenajarea corespunzătoare a intersecțiilor cu drumurile principale;
- Amenajare spațiu verde public;
- Amenajare loc de joacă pentu copii.

Având în vedere caracterul general al zonei reglementate prin PUZ – în principal zonă rezidențială, suprafața zonei (cca. 120 ha), de categoriile de locuitori – de toate vârstele, majoritatea tineri, precum și de normele în domeniu și de practica internationala, **la nivelul zonei reglementate prin PUZ și la populația rezidentă existentă și preconizată, sunt necesate următoarele echipamente publice:**

- o creșă cu trei grupe, suprafață minimă teren 1000 mp.
- 2 grădinițe cu 4 grupe, suprafață minimă teren 2000 mp/grădiniță.
- o școală 3 clase/an, suprafață minimă teren/școală - 4800 mp,
- 1 dispensar/policlinică, suprafață minimă teren 1000 mp
- 2 terenuri de sport multifuncționale,
- Spații verzi : 8 ha
- Unități financiare și bancomate
- Comerț alimentar cca. 648 mp
- Comerț nealimentar cca. 928 mp

- Alimentaţie publică cca. 613 mp

Având în vedere **resursele limitate de teren public în zona Livada** şi ţinând cont de faptul că **unele echipamente publice** pot deservi o populaţiei mult mai mare decât cea din zona Livada **se propune ca dotările publice să fie predimensionate cu luarea în considerare şi a populaţiei din zonele vecine, iar amplasarea acestora se poate realiza atât în cartierul Livada – la parterul blocurilor de locuinţe colectie existente şi propuse sau prin exproprierea unor terenuri private, dar şi în vecinătatea imediată a zonei Livada, mai exact în zona sediului APIA unde prin PUZ Metro (în curs de elaborare)** s-a prevăzut un nucleu de echipamente publice, care a ţinut cont şi de populaţia din cartierul Livada.

CAPITOLUL III. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 20. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

Construcţii comerciale: Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

Construcţii de cultură: spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

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

Construcţii şi amenajări sportive: Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive

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

Construcţii de turism: Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

Construcţiile de locuinţe: Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

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

Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabileşte o distanţă minimă „D" între aceasta şi primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălţime "H" să o lumineze, unde H≤D.

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

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

ARTICOLUL 21. 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.

ARTICOLUL 22. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Clădirile se vor amplasa la aliniament sau retras, **în funcție de prevederile aferente fiecărui UTR/zone** funcționale din prezentul regulament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă.

Orice plombă între două clădiri dispuse la aliniament se va face tot în aliniament, cu preluarea înălțimii cornișelor și a coamelor învecinate. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate.

ARTICOLUL 23. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

ARTICOLUL 24. ACCESE CAROSABILE

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

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute mai sus cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

Terenurile necesare realizării străzilor noi, extinderii sau modernizării celor existente, conform traseelor şi profilelor stabilite prin prezentul PUZ, vor face obiectul procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică. Aceste terenuri sunt identificate pe Planşa nr. 5 – Regim juridic, prin haşura *„terenuri ce se intenţionează a fi trecute în domeniul public"*.

Exproprierea se va realiza în condiţiile legislaţiei în vigoare (Legea nr. 33/1994, Legea nr. 255/2010, Codul Administrativ), în vederea asigurării accesibilităţii şi funcţionalităţii reţelei de circulaţie prevăzute în documentaţia de urbanism.

În toate cazurile, accesul la parcele trebuie asigurat potrivit normelor urbanistice şi tehnice aplicabile, iar implementarea profilurilor stradale se va face în strictă conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism şi cu legislaţia privind domeniul public.

Emiterea autorizaţiei de construire va fi condiţionată de trecerea din domeniul privat în domeniul public a terenurilor afectate pentru lucrările de modernizare/înfiinţare drumuri.

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

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

- *Construcţii administrative:* accese carosabile separate, acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează, accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal şi cei pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- *Construcţii comerciale:* alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- *Construcţii de cultură:* Pentru toate categoriile de construcţii de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare. În funcţie de destinaţia construcţiei sau a amenajări vor fi prevăzute: alei carosabile în interiorul amplasamentului şi parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
- *Construcţii de sănătate:* Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin: străzi de categoria a IV-a de deservire locală; străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenţă nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

- *Construcţii şi amenajări sportive*: Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: circulaţia carosabilă separată de cea pietonală; alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7 m lăţime; alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 m lăţime; alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6 m lăţime.
- *Construcţii şi amenajări de agrement*: Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.
- *Construcţii de turism*: pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.
- *Construcţii de locuinţe*: Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

ARTICOLUL 25. ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

ARTICOLUL 26. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

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

III.4. 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 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;

ARTICOLUL 27. PARCELAREA

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

ARTICOLUL 28. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

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

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

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului

natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

ARTICOLUL 29. 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.

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 30. PARCAJE

Necesarul de parcaje se va realiza pe domeniul privat și va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând cerințele de parcare/garare stabilite prin Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24/2022.

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

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

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

ARTICOLUL 31. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, cu următoarele excepții:

- *Construcții de sănătate:* alinamente simple sau duble; cu rol de protecție, parc organizat cu o suprafață de 10-15 m2 /pacient
- *Construcții sportive:* minimum 30% din suprafața totală a terenului.
- *Construcții și amenajări de agrement:* cel puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- *Construcții de turism:* cel puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- *Construcții de locuințe* cel puțin de 2 m2 /locuitor

Pentru parcările amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare. Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0 m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0 m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0 m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0 m.În situația în care parcările se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0 m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție. Arborii vor avea tulpina de minim 5 cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0 m diametru la maturitate. La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația va conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.

ARTICOLUL 32. 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 aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcției, conform reglementărilor de mai jos.

CAPITOLUL IV – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

IV. 1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 33. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

- **UTR L1** : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE
- **UTR L2a**: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D+P+2E+M
- **UTR L2b**: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D/+P+3E+M
- **UTR IS:** ZONĂ DE SERVICII
- **UTR M1:** ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- **UTR M2:** ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII
- **UTR TE**: ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ
- **UTR V1**: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE
- **UTR V2:** ZONĂ AMENAJĂRI SPORTIVE
  (spații verzi private: locuri de joacă pentru copii, terenuri sport, spații verzi, etc.)
- **UTR Cc:** ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE

UTR L1 – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Învățământ preșcolar, cu condiția respectării normelor și normativelor în vigoare în funcție de programul architectural.
- Sport în spații deschise doar privat, fără accesul publicului.
- Alimentație publică – clădiri cu suprafața construită de maxim 200 mp.
- Alte servicii cu acces public cu următoarele condiții :
    - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
    - să implice maximum 3 autoturisme
    - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirilor
    - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare, reglementate în cadrul prezentului regulament. Clădirile sau părțile de clădiri existente

care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

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

  Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Frontul la stradă este de minimum 12 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea frontului la stradă;
  - Suprafața minimă a parcelei este de 250 mp;
  - Este interzisă alipirea la clădiri existente izolate care nu au fost proiectate inițial cu calcan.
- **Pentru clădiri dispuse izolat:**

  Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Frontul la stradă este de minimum 12 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea frontului la stradă;
  - Suprafața minimă a parcelei este de 400 mp;
- Pentru parcelele amplasate în front secundar, care nu au acces direct la un drum public și sunt deservite printr-o servitute de trecere, deschiderea minimă a parcelei se va asigura prin preluarea frontului minim stabilit pentru această zona funcțională, în funcție de regimul de construire permis. Frontul minim astfel preluat se aplică prin raportare la strada publică principală care generează servitutea, cu condiția asigurării accesului legal și funcțional la construcție.
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii;
- Retragerile noilor clădiri față de noul aliniament vor fi de minim **3,00 metri.**
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- În cazul parcelelor de colț, retragerile se vor respecta față de ambele aliniamente.

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

- Clădirile amplasate în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- În cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 m și respectând normele de siguranță la incendiu. Anexele gospodărești sunt admise la limita de proprietate, cu condiția să nu aibă înălțimea mai mare de **2,20 m**. Se admite realizarea anexelor cu înălțimea de până la **2,50 m** numai în cazul în care acestea se retrag la minimum **0,60 m față de limita de proprietate**, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- În toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin **5,00 m.**

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,50 m**, cu respectarea normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, conform prevederilor din preambul;
- Accesul autospecialelor de intervenție se va asigura prin căi de circulație carosabile având lățimea liberă (gabaritul orizontal) de minimum 3,50 m și gabaritul vertical liber de minimum 4,00 m, în conformitate cu prevederile P118/1-2025. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h ≤ 15,00 m sau cu adâncimea accesului ≤ 30,00 m, se aplică configurația prevăzută în Figura 64 – varianta a) a normativului. Pentru construcțiile cu regim

de înălțime h > 15,00 m sau cu lungimea accesibilă autospecialelor mai mare de 30,00 m, se vor respecta gabaritele și configurațiile prevăzute în Figura 64 – varianta b) și Figura 65 ale normativului P118/1-2025.

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire;
- Se vor respecta normele de parcare/garare prevăzute în preambul, respectând cerințele de parcare/garare stabilite prin Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24/2022;
- Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+M.**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **8,00** metri.
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **12,00** metri
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
  - **În zona de referință I (aeroport/aerodrom):**

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

  - **În zona de referință II (aeroport/aerodrom):**

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale ubanismului 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 marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastișe 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 drepunghiulară, pătrată sau cu arcade (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, cu pante care se vor încadra într-un interval de 25°-35°. Comișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă culoare gri, alte materiale cu condiție să nu fie stridente și să fie de culare gri sau caramiziu.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (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, parapeți, balustrade, etc) : se interzice folosirea inoxului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, 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 aceleași fațade. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, în 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 ;
- Pe durata executării lucrărilor de construire, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,20 m.**

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **1.0**

UTR L2a - ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D+P+2E+M

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială - de imobile aferente **locuințelor colective existente sau pentru care s-a emis autorizație de construire**, cu regim de înălțime a clădirilor de maxim S/D+P+2E+M.

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale ambulatorii, cu suprafața maximă construită de 250 mp.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 autoturisme, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene gsm.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

- Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Frontul la stradă este de minimum 15 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea frontului la stradă;
  - Suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp;
- Pentru parcelele amplasate în front secundar, care nu au acces direct la un drum public și sunt deservite printr-o servitute de trecere, deschiderea minimă a parcelei se va asigura prin preluarea frontului minim stabilit pentru această zona funcțională, în funcție de regimul de construire permis. Frontul minim astfel preluat se aplică prin raportare la strada publică principală care generează servitutea, cu condiția asigurării accesului legal și funcțional la construcție.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile noilor clădiri față de aliniament vor fi de minim **5,00** metri;
- Gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii
- Pentru clădirile propuse în ***regim înșirui***, se va asigura în mod obligatoriu o **retragere ritmică** față de aliniament, în scopul evitării formării fronturilor continue și monotone:
  - La fiecare 15,00 m de front stradal (corespunzător frontului minim al unei unități locative), se va prevedea o decalare a retragerii față de aliniament de minimum 2,00 m, alternativ, conform principiului ilustrat:

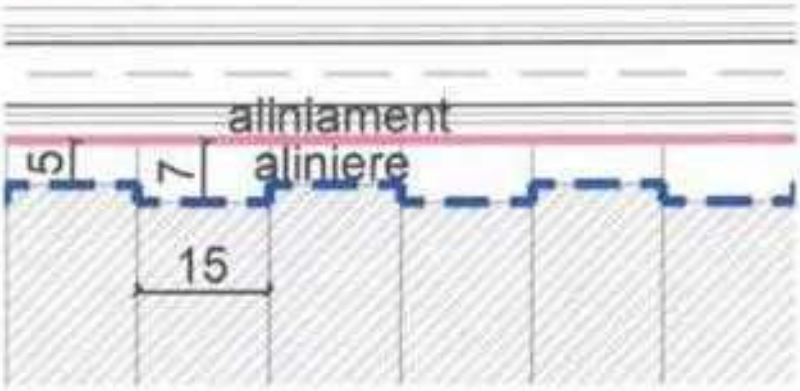

Figura 1- Retragere de la aliniament - principiu abordare locuințe înșiruire

- Această măsură are ca scop fragmentarea vizuală controlată a frontului construit, crearea de spații verzi de aliniament intermediare și integrarea armonioasă a volumetriilor în peisajul stradal.

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

- Sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșirult
- În cazul clădirilor dispuse înșirult (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circuația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre surțile interioare.
- În cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita **laterală** opusă se va păstra distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 m;**
- În cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 m**, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.
- În toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin **5,00 m.**

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5,00 m,** respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitați de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
- Accesul autospecialelor de intervenție se va asigura prin căi de circulație carosabile având lățimea liberă

(gabaritul orizontal) de minimum 3,50 m și gabaritul vertical liber de minimum 4,00 m, în conformitate cu prevederile P118/1-2025. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h ≤ 15,00 m sau cu adâncimea accesului ≤ 30,00 m, se aplică configurația prevăzută în Figura 64 – varianta a) a normativului. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h > 15,00 m sau cu lungimea accesibilă autospecialelor mai mare de 30,00 m, se vor respecta gabaritele și configurațiile prevăzute în Figura 64 – varianta b) și Figura 65 ale normativului P118/1-2025.

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Se vor respecta normele de parcare/garare prevăzute în preambul, respectând cerințele de parcare/garare stabilite prin Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24/2022;
- Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.
- Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2E+M.**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **11,00** metri
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **15,00** metri
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
  - **În zona de referință I (aeroport/aerodrom):**

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

- **În zona de referință II (aeroport/aerodrom):**

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale ubanismului 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 marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastișe 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 drepunghiulară, pătrată sau cu arcade (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau tip șarpantă în două sau patru ape, iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică culoare cărămiziu, tablă finisată fără strălucire culoare gri, alte materiale cu condiția să nu fie stridente și să fie de culare gri sau caramiziu.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi: tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc): se interzice folosirea inoxului .
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, 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 inchidere și a finisajului folosit, se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc),

amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **30%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Spațiile verzi amenajate compact, situate spre aliniament sau în vecinătatea circulațiilor publice, vor avea **caracter public și vor fi tratate ca zone permeabile vizual și accesibile pietonal**, indiferent de regimul juridic al terenului. Acestea vor fi **neîmprejmuite**, tratate **peisager unitar**, și vor asigura **continuitatea vegetației și permeabilitatea vizuală** la nivelul frontului stradal. În cadrul acestora se pot amenaja **alei pietonale, bănci, spații de odihnă sau elemente decorative** care contribuie la calitatea peisajului urban, fără a afecta procentul minim de spațiu verde.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Pe durata executării lucrărilor de construire, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit împrejmuiri din gard viu.
- Față de alte funcțiuni vecine (diferite), împrejmuirile permise pot fi:
  - Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
  - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**
- Pentru clădirile de locuințe colective, **nu se admit împrejmuiri care separă spațiile verzi amplasate compact** spre aliniament sau spre circulațiile publice. Aceste zone vor rămâne libere de obstacole vizuale și fizice, pentru a asigura accesibilitatea publică, continuitatea vegetației și coerența peisajului urban.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim admis = **35%**

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

CUT maxim admis = **1,2**

UTR L2b – ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, ÎN CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, MAXIM S/D/+P+3+M, MAXIM 12 APARTAMENTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială amplasată preponderent în partea vestică a zonei studiate (în partea de vest a străzii Brândușelor), majoritar neconstituită, fiind propusă ca zonă de locuințe colective (maxim D/S+P+3E+M) pentru dezvoltarea coerentă a zonei și corelarea cu vecinătățile –(vezi PUZ Metro – *aflat în curs de avizare*). Zona mai este regăsită și în subzone cheie/punctuale ale cartierului, unde deja există construcții de locuințe colective cu același regim de înălțime de maxim D/S+P+3E+M.

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale ambulatorii, cu suprafața maximă construită de 250 mp.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 autoturisme, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

- Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Frontul la stradă este de minimum 15 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea frontului la stradă;
  - Suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp;
- Pentru parcelele amplasate în front secundar, care nu au acces direct la un drum public și sunt deservite printr-o servitute de trecere, deschiderea minimă a parcelei se va asigura prin preluarea frontului minim stabilit pentru această zona funcțională, în funcție de regimul de construire permis. Frontul minim astfel preluat se aplică prin raportare la strada publică principală care generează servitutea, cu condiția asigurării accesului legal și funcțional la construcție.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile noilor clădiri față de aliniament vor fi de minim **5,00 metri.**
- Gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii.
- Pentru clădirile propuse în ***regim înșiruit***, se va asigura în mod obligatoriu o **retragere ritmică** față de aliniament, în scopul evitării formării fronturilor continue și monotone:
  - La fiecare 15,00 m de front stradal (corespunzător frontului minim al unei unități locative), se va prevedea o decalare a retragerii față de aliniament de minimum 2,00 m, alternativ, conform principiului ilustrat:

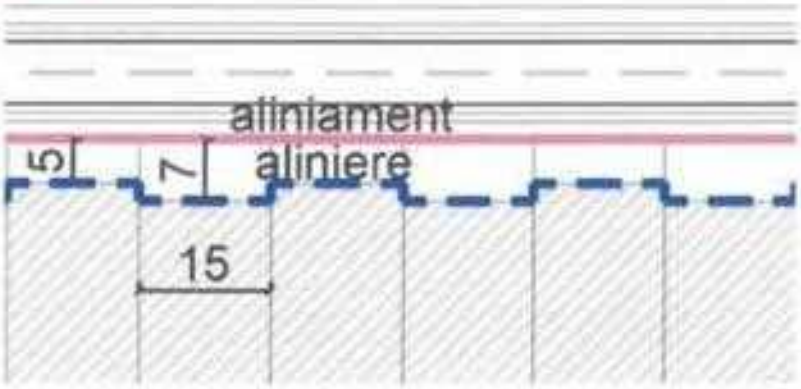

Figura 1- Retragere de la aliniament - principiu abordare locuințe înșiruire

- Această măsură are ca scop fragmentarea vizuală controlată a frontului construit, crearea de spații verzi de aliniament intermediare și integrarea armonioasă a volumetriilor în peisajul stradal.

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

- Sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșirui
- În cazul clădirilor dispuse înșirui (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circuația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre surțile interioare.
- În cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 m.**
- În cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 m,** respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu
- În toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin **5,00 m.**

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5,00 m,** respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
- Accesul autospecialelor de intervenție se va asigura prin căi de circulație carosabile având lățimea liberă

(gabaritul orizontal) de minimum 3,50 m și gabaritul vertical liber de minimum 4,00 m, în conformitate cu prevederile P118/1-2025. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h ≤ 15,00 m sau cu adâncimea accesului ≤ 30,00 m, se aplică configurația prevăzută în Figura 64 – varianta a) a normativului. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h > 15,00 m sau cu lungimea accesibilă autospecialelor mai mare de 30,00 m, se vor respecta gabaritele și configurațiile prevăzute în Figura 64 – varianta b) și Figura 65 ale normativului P118/1-2025.

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire;
- Se vor respecta normele de parcare/garare prevăzute în preambul, respectând cerințele de parcare/garare stabilite prin Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24/2022;
- Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.
- Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+3E+M.**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **14,00** metri
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: **18,00** metri
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
  - **În zona de referință I (aeroport/aerodrom):**

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

- **În zona de referință II (aeroport/aerodrom):**

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale ubanismului și arhitecturii.
- Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatale. Se interzice realizarea de pastișe 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 drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale etc)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau tip șarpantă în două sau patru ape, iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică culoare cărămiziu, tablă finisată fără strălucire culoare gri, alte materiale cu condiția să nu fie stridente și să fie de culare gri sau caramiziu.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi: tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de inchidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **30%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Spațiile verzi amenajate compact, situate spre aliniament sau în vecinătatea circulațiilor publice, vor avea **caracter public și vor fi tratate ca zone permeabile vizual și accesibile pietonal**, indiferent de regimul juridic al terenului. Acestea vor fi **neîmprejmuite**, tratate **peisager unitar**, și vor asigura **continuitatea vegetației și permeabilitatea vizuală** la nivelul frontului stradal. În cadrul acestora se pot amenaja **alei pietonale, bănci, spații de odihnă sau elemente decorative** care contribuie la calitatea peisajului urban, fără a afecta procentul minim de spațiu verde.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100

mp;

- Pe durata executării lucrărilor de construire, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit împrejmuiri din gard viu.
- Față de locuințele individuale sau alte funcțiuni vecine (diferite), împrejmuirile permise pot fi :
  - Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
  - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,20 m.**
- Pentru clădirile de locuințe colective, **nu se admit împrejmuiri care separă spațiile verzi amplasate compact** spre aliniament sau spre circulațiile publice. Aceste zone vor rămâne libere de obstacole vizuale și fizice, pentru a asigura accesibilitatea publică, continuitatea vegetației și coerența peisajului urban.

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim admis = **30%**

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

- CUT maxim admis = **1,5**

UTR IS – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde *instituțiile de cult*: zona aferentă Bisericii existente la intersecția străzilor Plevnei și Victoriei și o zonă dedicate *instituțiilor de învățământ (grădiniță)*, situată la intersecția str. Salciei cu str. Berăriei.

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici și construcții administrative aferente
- Funcțiuni administrative, sociale
- Construcții de cultură
- Circulații, parcări, spații verzi

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

- Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Frontul la stradă este de minimum 12 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea frontului la stradă;
  - Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, la minim **5,00 m.**

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 metri.** Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin **5,00 m**. În toate situațiile se vor respecta normele de siguranță la incendiu.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,50 m**, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi **S/D+P+2E**
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **12 m**
- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși **15 m**
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
  - **În zona de referință I (aeroport/aerodrom):**

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:265 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

  - **În zona de referință II (aeroport/aerodrom):**

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

- Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, **contemporană, ecologică și sustenabilă** care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii.
- **Acoperiș:** tip șarpantă. Învelitori din materiale fără strălucire, culoare cărămiziu sau gri.
- **Paramentul :** Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj- cărămida aparentă, piatră, lemnul, amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzic elemente de sticlă oglindată, policarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.
- **Culorile vor fi pastelate**, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu, 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 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **20%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor
- **Spațiile verzi amplasate spre aliniament sau spre circulațiile publice** vor avea **caracter public și vor fi tratate ca zone permeabile vizual și accesibile pietonal**, contribuind la crearea unei relații directe între clădire și spațiul urban.
- Spațiile verzi aferente instituțiilor vor fi **amenajate peisager unitar**, cu vegetație decorativă, arbori de aliniament și suprafețe plantate continue, conform **Anexei 3 – Specii de arbori** la prezentul regulament.
- Pe durata executării lucrărilor de construire, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de **60** cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum **2,20 m** înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Împrejmuirile aferente instituțiilor publice și funcțiunilor de interes public vor respecta principiile de **transparență vizuală, accesibilitate și integrare în peisajul urban**, contribuind la menținerea caracterului deschis al spațiului public.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **25%**

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

- CUT maxim = **0,75**

UTR M1 – ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenurile situate de-o parte și de alta a **Bulevardului Independenței**, configurate ca o **zonă mixtă destinată serviciilor și comerțului**, cu funcțiuni complementare de reprezentanță, logistică, alimentație publică și agrement.

Caracterul predominant este unul de **servicii urbane și comerț en-gros**, cu menținerea temporară a activităților industriale ușoare existente, care vor face obiectul unei **conversii funcționale etapizate** către funcțiuni compatibile cu zonele rezidențiale adiacente.

Se urmărește crearea unei **zone de tranziție coerente** între fronturile rezidențiale și cele comerciale, în care aspectul arhitectural, spațiile verzi și infrastructura edilitară să contribuie la **regenerarea urbană și îmbunătățirea imaginii** ansamblului.

Subzona este propusă pentru regenerare urbană prin propunerea de conversie funcțională - transformarea într-o subzonă funcțională dedicată funcțiunilor de servicii (inclusive hoteluri, restaurante, loisir), reprezentanțe, comerț en-gros și alte funcțiuni complementare, fiind fiind învecinată cu zone de locuit existente.

Pentru obținerea unei zonificări funcționale coerente și omogene, se va urmări **conversia funcțională a unităților de tip industrial/depozitare în unități preponderent de servicii/unități comerciale**, pentru a dirija sectorul industrial către alte zone industriale existente, dar și nou create.

Astfel, funcțiunile existente se vor menține pe durata activității de existență a construcțiilor, ulterior se propune **conversia zonei pentru dezvoltarea preponderentă a serviciilor.**

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, a amenajărilor funciare, 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.

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

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Se propune conversia funcțiunii existente de industrie punctuale în funcțiuni compatibile cu zonele adiacente de locuit: **zone de service și comerț:**
  - sedii de companii, birouri, filiale, servicii profesionale, consultanță, IT, proiectare, arhitectură, financiar-bancare;
  - servicii medicale (clinici, policlinici, cabinete), servicii educaționale private, wellness, sport și întreținere personală;
  - centre comerciale, galerii, supermarketuri, unități de comerț en-gros și en-detail, showroom-uri, reprezentanțe auto;
  - structuri de primire turistică (hoteluri, pensiuni, moteluri, restaurante, cafenele, baruri, spații de alimentație publică);
  - spații pentru agrement închise sau semi-deschise, săli de sport, spații de fitness, expoziționale sau multifuncționale;
  - stații de carburanți și spălătorii auto (cu respectarea normativelor sanitare și de mediu);
- Circulații, parcări, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Activitățile industriale existente, nepoluante și compatibile cu funcțiunile adiacente, vor putea fi menținute doar pe durata de existență și funcționare a construcțiilor actuale, cu condiția respectării normelor de protecție a mediului, a limitelor de zgomot, vibrații și emisii prevăzute de legislația în vigoare.**

  Ulterior încetării activității sau dezafectării construcțiilor, terenurile vor fi convertite către funcțiuni de servicii, comerț sau activități complementare, conform prezentului regulament.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Frontul la stradă este de minimum 30 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea frontului la stradă;
  - Suprafața minimă a parcelei este de 2000 mp;
- Pentru parcelele amplasate în front secundar, care nu au acces direct la un drum public și sunt deservite printr-o servitute de trecere, deschiderea minimă a parcelei se va asigura prin preluarea frontului minim stabilit pentru această zona funcțională, în funcție de regimul de construire permis. Frontul minim astfel preluat se aplică prin raportare la strada publică principală care generează servitutea, cu condiția asigurării accesului legal și funcțional la construcție.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim **10,00 m** față de axul drumului național, iar față de străzile secundare, gardurile vor fi retrase la minim jumătate din lățimea profilului stradal propus.
- Clădirile vor fi dispuse la minim **5,00 m** față de aliniamentul reglementat (aliniamentul propus după lărgirea drumurilor, conform profilelor transversale propuse)

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 metri.** Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin **5,00 m**. În toate situațiile se vor respecta normele de siguranță la incendiu.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,50 m**, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- Având în vedere că terenurile se află în intravilanul municipiului Baia Mare, se admite accesul direct din bd. Independenței (DN1C) și din rețeaua catenară de străzi existente și propuse.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje: conform normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor, (vezi preambul), respectând cerințele de parcare/garare stabilite prin Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP

24/2022;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi **S/D+P+2E**
- Înălțimea maximă :**12 m**
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
  - **În zona de referință I (aeroport/aerodrom):**

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

  - **În zona de referință II (aeroport/aerodrom):**

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi sau a modernizărilor:

- Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosini materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) . Se admit excepții doar la clădirile existente.
- Paramentul : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite tencuielilor vopsite în culori discrete (conform paletarului de culori), se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente, se admit pereți cortină sau plăci de aluminiu de tip alucobond, dibond, placi compozite aluminiu bond sau similar, panouri sandwich.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori, paletar

armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică si se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **30%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent

pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

- Pe durata executării lucrărilor de construire, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

- POT maxim = **30%**

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

- CUT maxim = **0,9**

UTR M2 –ZONA MIXTA DE LOCUIRE ŞI SERVICII:

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă este specifică arterei – strada Victoriei, unde există un mix funcţional compus din locuinţe individuale, locuinţe colective mici, servicii, alimentaţie publică etc.

Se vor respecta zonele de protecţie aferente căilor de circulaţie, reţelelor tehnico-edilitare, zonele de protecţie sanitară, a amenajărilor funciare, prezentate pe planşele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecţie/interdicţie.

Se vor respecta circulaţiile propuse, respectiv străzile propuse pentu modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicţie de construire pentru alte tipuri de construcţii.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

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

Toate proiectele vor obţine în prealabil avizul Comisiei de Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuinţe individuale;
- Locuinţe colective mici, maxim 12 apartamente;
- Construcţii cu destinaţia de servicii, sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, comerţ, logistică, reprezentanţe, structuri de primire turistică (cazare şi alimentaţie publică), unităţi financiare, birouri pentru servicii profesionale, spaţii închise destinate destinderii, sportului, instituţii publice etc
- Circulaţii, parcări, spaţii verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Servicii cu acces public cu următoarele condiţii:
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.
- Colectarea deşeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- Spălătorii auto, producţie

- Orice activităţi care produc disconfort zonei de locuire.
- Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPŢII

- Nu este cazul.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- Se admit clădiri dispuse ***cuplat şi izolat.***
- **Pentru clădiri dispuse cuplat:**

  Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiţii:
  - Frontul la stradă este de minimum 12 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puţin egală cu lăţimea frontului la stradă;
  - Suprafaţa minimă a parcelei este de 250 mp;
- **Pentru clădiri dispuse izolat:**

  Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiţii:
  - Frontul la stradă este de minimum 12 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puţin egală cu lăţimea frontului la stradă;
  - Suprafaţa minimă a parcelei este de 400 mp;
- **Pentru locuinţe colective:**
- Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiţii:
  - Frontul la stradă este de minimum 15 metri;
  - Adâncimea parcelei este cel puţin egală cu lăţimea frontului la stradă;
  - Suprafaţa minimă a parcelei este de 1000 mp;
- Pentru parcelele amplasate în front secundar, care nu au acces direct la un drum public şi sunt deservite printr-o servitute de trecere, deschiderea minimă a parcelei se va asigura prin preluarea frontului minim stabilit pentru această zona funcţională, în funcţie de regimul de construire permis. Frontul minim astfel preluat se aplică prin raportare la strada publică principală care generează servitutea, cu condiţia asigurării accesului legal şi funcţional la construcţie.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim **5,00 m** faţă de aliniamentul reglementat (aliniamentul propus după lărgirea străzilor).

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

- Sunt admise tipologii de construire în regim izolat sau cuplat
- În cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 m**
- În cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m, respectând regulile de însorire și normele de siguranță la incendiu.
- În toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin **5,00 m.**

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

Pentru locuințe individuale și alte funcțiuni complementare:

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,50 m,** cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

Pentru locuințe colective:

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5,00 m,** cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- Accesul autospecialelor de intervenție se va asigura prin căi de circulație carosabile având lățimea liberă (gabaritul orizontal) de minimum 3,50 m și gabaritul vertical liber de minimum 4,00 m, în conformitate cu prevederile P118/1-2025. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h ≤ 15,00 m sau cu adâncimea accesului ≤ 30,00 m, se aplică configurația prevăzută în Figura 64 – varianta a) a normativului. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h > 15,00 m sau cu lungimea accesibilă autospecialelor mai mare de 30,00 m, se vor respecta gabaritele și configurațiile prevăzute în Figura 64 – varianta b) și Figura 65 ale normativului P118/1-2025.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Se vor respecta normele de parcare/garare prevăzute în preambul, respectând cerințele de parcare/garare stabilite prin Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24/2022.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi **S/D+P+2+M/Er**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă **11,00 metri.**
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă **15,00 metri.**
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
  - **În zona de referință I (aeroport/aerodrom):**

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

  - **În zona de referință II (aeroport/aerodrom):**

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi sau a modernizărilor:

- Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă în două sau patru ape.
- Paramentul : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admit tencuieli vopsite în culori discrete (conform paletarului de culori), se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente, se admit pereți cortină.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare; tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **30%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor
- Spațiile verzi amenajate compact, aferente locuințelor collective, situate spre aliniament sau în vecinătatea circulațiilor publice, vor avea **caracter public și vor fi tratate ca zone permeabile vizual și accesibile pietonal**, indiferent de regimul juridic al terenului. Acestea vor fi **neîmprejmuite**, tratate **peisager unitar**, și vor asigura **continuitatea vegetației și permeabilitatea vizuală** la nivelul frontului stradal. În cadrul acestora se pot amenaja **alei pietonale, bănci, spații de odihnă sau elemente decorative** care contribuie la calitatea peisajului urban, fără a afecta procentul minim de spațiu verde. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și

trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp ;

- Pe durata executării lucrărilor de construire, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de **60 cm** și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **1,80 m**. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum **2,20 m** înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Pentru clădirile de locuințe colective, **nu se admit împrejmuiri care separă spațiile verzi amplasate compact** spre aliniament sau spre circulațiile publice. Aceste zone vor rămâne libere de obstacole vizuale și fizice, pentru a asigura accesibilitatea publică, continuitatea vegetației și coerența peisajului urban.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **40%**

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

- CUT maxim = **1,6**

UTR V1 – ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE

GENERALITAȚI: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi
- Scuaruri
- Locuri de joacă pentru copii
- Terenuri de sport
- Spații verzi înierbate și plantate
- Aliniamente verzi
- Circulații pietonale
- Mobilier urban
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

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

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

Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiții:

- Frontul la stradă este de minimum 15 metri;
- Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin **3,00 metri**.

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

- Construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim **3,00 m** față de limitele laterale ale parcelei și de minim **5,00 m** față de limita posterioară a parcelei.
- Construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,50 m**, cu respectarea normele de siguranță la incendiu.

- ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Accesul autospecialelor de intervenție se va asigura prin căi de circulație carosabile având lățimea liberă (gabaritul orizontal) de minimum 3,50 m și gabaritul vertical liber de minimum 4,00 m, în conformitate cu prevederile P118/1-2025. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h ≤ 15,00 m sau cu adâncimea accesului ≤ 30,00 m, se aplică configurația prevăzută în Figura 64 – varianta a) a normativului. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h > 15,00 m sau cu lungimea accesibilă autospecialelor mai mare de 30,00 m, se vor respecta gabaritele și configurațiile prevăzute în Figura 64 – varianta b) și Figura 65 ale normativului P118/1-2025.

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta normele de parcare/garare prevăzute în preambul, respectând cerințele de parcare/garare stabilite prin Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24/2022;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

- Înălțimea maximă admisibilă: **4,00 m**
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
  - **În zona de referință I (aeroport/aerodrom):**

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

  - **În zona de referință II (aeroport/aerodrom):**

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

- Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii.
- Acoperiș: tip șarpantă. Învelitori din materiale fără strălucire, culoare cărămiziu sau gri.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj- cărămida aparentă, piatră, lemnul, amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzic elemente de sticlă oglindată, policarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi

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

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, conform modelelor prezentate în catalogul din anexă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Se vor asigura cismele stradale pentru apa potabilă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Procentul de spațiu verde va fi de minim **90%** din suprafața alocată zonei verzi.
- Se vor planta specii locale de arbori, conform anexei 3 la prezentul regulament

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
  - Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **10%**

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

- CUT maxim = **0,1**

UTR V2 – ZONĂ AMENAJĂRI SPORTIVE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuri de joacă pentru copii
- Scuaruri
- Terenuri de sport
- Spații verzi înierbate și plantate
- Aliniamente verzi
- Circulații pietonale
- Mobilier urban
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul

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

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

Sunt considerate parcele construibile, cu respectarea următoarelor condiții:

- Frontul la stradă este de minimum 15 metri;
- Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

- Construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel **puțin 3,5** metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Accesul autospecialelor de intervenție se va asigura prin căi de circulație carosabile având lățimea liberă (gabaritul orizontal) de minimum 3,50 m și gabaritul vertical liber de minimum 4,00 m, în conformitate cu prevederile P118/1-2025. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h ≤ 15,00 m sau cu adâncimea accesului ≤ 30,00 m, se aplică configurația prevăzută în Figura 64 – varianta a) a normativului. Pentru construcțiile cu regim de înălțime h > 15,00 m sau cu lungimea accesibilă autospecialelor mai mare de 30,00 m, se vor respecta gabaritele și configurațiile prevăzute în Figura 64 – varianta b) și Figura 65 ale normativului P118/1-2025.

Accese pietonale:

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta normele de parcare/garare prevăzute în preambul, respectând cerințele de parcare/garare stabilite prin Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24/2022;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P.**
- Înălțimea maximă admisibilă: **4,00 m**
- Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:
  - **În zona de referință I (aeroport/aerodrom):**

Este necesară obținerea avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă din România) pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:265 de la

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

- **În zona de referință II (aeroport/aerodrom):**

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi:

- Arhitectura noilor clădiri vor fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii.
- Acoperiș: tip șarpantă sau terasă, învelitori din materiale fără strălucire, culoare cărămiziu sau gri.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, lemn, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj- cărămida aparentă, piatră, lemnul, amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzic elemente de sticlă oglindată, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc),

amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. se vor asigura cismele stradale pentru apa potabilă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Procentul de spațiu verde va fi de minim 50% din suprafața alocată zonei verzi.
- Se vor planta specii locale de arbori, conform anexei 3 la prezentul regulament

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
  - Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
  - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor ân caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m.**

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **10%**

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

- CUT maxim = **0,1**

UTR Cc – CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI

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

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

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

Terenurile necesare realizării străzilor noi, extinderii sau modernizării celor existente, conform traseelor și profilelor stabilite prin prezentul PUZ, vor face obiectul procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică. Aceste terenuri sunt identificate pe Planșa nr. 5 – Regim juridic, prin hașura *„terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public"*.

Exproprierea se va realiza în condițiile legislației în vigoare (Legea nr. 33/1994, Legea nr. 255/2010, Codul Administrativ), în vederea asigurării accesibilității și funcționalității rețelei de circulație prevăzute în documentația de urbanism.

În toate cazurile, accesul la parcele trebuie asigurat potrivit normelor urbanistice și tehnice aplicabile, iar implementarea profilurilor stradale se va face în strictă conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și cu legislația privind domeniul public.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Sistemul de circulație va fi adaptat persoanelor cu mobilitate redusă.

Nr .18571 din 04.05.2026

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada”, generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, judetul Maramureș, proiect nr. 037-2023, elaborator: : SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiator: Municipiul Baia Mare, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părţi componente ale documentaţiei de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Din documentaţia anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 410 din 25.04.2023, cu valabilitate până la 25.04.2026
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 8 / 05.03.2026 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism, ca organ consultativ cu atribuţii de analiză, expertizare tehnică şi consultanţă.

Zona de studiu este delimitată de Bd-ul Independenței la Sud,breteaua de legatura dintre strada Victoriei si b-dul Independentei la Est, traversat de strada Victoriei la Nord, iar la Vest este delimitate de terenuri proprietate privată

- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ 115 ha.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

Zona Zona se află în intravilanul Municipiului Baia Mare fiind reglementată prin PUZ Complex rezidențial Bd. Independenței, aprobat cu HCL 191/2000. Conform acestuia, zona are destinația de:

- L3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- L3b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate
- CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- U.T.R .Ljm - subzona locuinţe individuale şi colective mici cu maxim p+2 niveluri cu densitate ridicată şi echipamente aferente

- U.T.R .Lm - subzona locuinţelor colective medii cu p+3 - p+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidenţiale
- U.T.R .Li - subzona locuinţelor colective înalte cu p+5 - p+12 niveluri în ansambluri preponderent rezidenţiale
- U.T.R .IS1 - subzona pentru construcții administrative
- U.T.R .IS2- subzona pentru construcții de învătământ
- U.T.R .IS3 - subzona pentru construcții de sănătate
- U.T.R .IS4 - subzona pentru construcții de culte
- U.T.R .Ac - zone de comert- servicii
- U.T.R .Vp - spaţii verzi cu folosinţă publică : parcuri, grădini, locuri de joacă dog-park etc
- U.T.R .Trp_r - subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane
- U.T.R .Tr - zona transporturilor rutiere

a) **Indicatori urbanistici existenți:**

conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- PUZ Complex rezidențial Bd. Independenței, aprobat cu HCL 191/2000

- **L3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat**
  - L 3 - POT maxim = 35%
  - L 3- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
    -CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

- **L3b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate**
  - L 3 b - POT maxim = 30%
  - L 3b - CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.5 mp.ADC/mp.teren
    - CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.8 mp.ADC/mp.teren

- **CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5**.
  - POT maxim = 85% cu exceptia functiunilor publice
  - CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice

a) **Indicatori urbanistici propuşi:**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada", generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, iniţiator: **MUNICIPIUL BAIA MARE**, proiect nr. 037-2023 elaborat de SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. ....

Avize:

- Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş
- Aviz AACR (Autoritatea Aeronautica Civilă)
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Aviz CNADNR-Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania-Aviz DRDP Cluj
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Aviz-Acord ANIF
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuţie SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Aviz Drusal
- Studiu de fundamentare privind reteaua canalelor de desecare
- Studiu Geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor si masivelor de pământ

Informarea şi consultarea publicului :
S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind ,,Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului" prin: anunţul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din notificarea 45907 / 15.11.2021, iar dezbaterea publica a avut loc in data de 10,12,2021 respectiv 20,08,2021 și s-a intocmit Raportul Informarării și consultării publicului 50 din 08.07.2024.

MOTIVARE
Din verificarea documentaţiei se constată următoarele :
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul este cuprins in intravilanul Municipiului Baia Mare

Raportat la cerințele temei de proiectare şi la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situaţiei existente, a evoluţiei zonei şi a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

- Reglementarea funcţională a zonei, având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejarea şi dezvoltarea durabilă a zonei, reabilitarea mediului de viaţă şi a ambianţei zonei, restaurarea şi refacerea clădirilor, prin elaborarea PUZ-ului în conformitate cu metodologia şi conţinutul cadru aprobat;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici în funcţie de caracteristicile specifice ale zonei studiate, tipologia loturilor şi a fronturilor stradale;
- Reglementarea regimului de înalţime permis în funcţie de fondul construit existent pentru fiecare zonă în parte;
- Stabilirea unui plan de măsuri care să urmărească creşterea calităţii vieţii comunităţii locale şi care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obţinerea de fonduri publice sau private, locale, naţionale sau comunitare

Din analiza condiţiilor existente şi ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întruneşte condiţiile pentru reglementarile propuse. Propunerile de amenajare şi dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.
Realizarea obiectivelor propuse va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunităţii.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulaţiei, distanţele şi regimul de înălţime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerinţelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

Situaţia de fapt se încadrează în dispoziţiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentaţiei în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Sef **Sef Serviciu Dezvoltare Urbana**

Geroge Radu Lazar **Ionce Mirela**

Nr. 18571 din 22.04.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind Planul Urbanistic Zonal **"Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada"**.generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, judetul Maramureș.

Municipiul Baia Mare, în calitate de initiator

Proiect: 37 / 2021
Elaborator: SC Aedilis Protect SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh.urb. ...**

Informarea şi consultarea publicului s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind ,,Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului":

1.Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost indentificaţi toţi proprietarii de teren afectaţi de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- Au fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunţurile din ziua de 22.07.2021 privind consultarea documentaţiei şi formularea observaţiilor (în scris) în perioada 22.07.2021-25,08.2021 și anunțul din ziua de . 18.11.2021 privind consultarea documentaţiei şi formularea observaţiilor (în scris) în perioada 22.11.2021-10,12.2021
- Au fost invitați să participe la consultarea documentaţiei şi formularea observaţiilor toţi proprietarii de teren afectaţi de prevederile P.U.Z, în perioada 22.07.2021-25,08.2021, respectiv 22.11.2021-10,12.2021, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare sau la sediu prin notificarea 45907 / 15.11.2021, iar dezbaterea publica a avut loc in data de 10,12,2021 respectiv 20,08,2021.

2.Rezumatul problemelor, observaţiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare:

- S-au inregistrat observatii cu nr. 24188/03.06.2021, nr. 2572, 25252/10.06.2021, nr. 33732/09.08.2021, nr. 37175/03.09.2021, nr. 49814/24.11.2021, nr. 35544, 35878/18.10.2021, nr. 49838/02.12.2021, nr. 50450/07.12.2021, nr. 50634, 50729, 50816, 50841/08.12.2021, nr. 50861, 51136, 51265, 51266, 51281, 51317, 51313, 51426, 51554/13.12.2021, nr. 8089/18.03.2022, nr. 50434, 41335/22.11.2022, nr. 37433/05.09.2023, nr. 29195/14.16.2024 din partea persoanelor interesate.

3.Modul în care iniţiatorul a rezolvat sau intenţionează să rezolve observaţiile:

- S-a raspuns la observatii prin adresa 4727/01.02.2022.

Arhitect Sef — Sef Serviciu Dezvoltare Urbana

Geroge Radu Lazar — Ionce Mirela

PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. / . .2026

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada", generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10

Examinând :

- Solicitarea Municipiului Baia Mare cu sediul în Baia Mare, Str. Gh.Sincai 37, judeţul Maramureş, în calitate de inițiator, înregistrată cu nr 18571 / 22.04.2026 ,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 05.03.2026.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 8 din 25.04.2023.
- Raportul de informare şi consultare a publicului întocmit pentru documentaţia de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada", generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale 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";

Din verificarea documentatiei se constata urmatoarele:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona se află în intravilanul Municipiului Baia Mare fiind reglementată prin PUZ Complex rezidențial Bd. Independenței, aprobat cu HCL 191/2000. Conform acestuia, zona are destinația de:

L3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

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

CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

Prevederi PUZ RLU Propuse:

- U.T.R .Ljm - subzona locuinţe individuale şi colective mici cu maxim p+2 niveluri cu densitate ridicată şi echipamente aferente
- U.T.R .Lm - subzona locuinţelor colective medii cu p+3 - p+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidenţiale
- U.T.R .Li - subzona locuinţelor colective înalte cu p+5 - p+12 niveluri în ansambluri preponderent rezidenţiale
- U.T.R .IS1 - subzona pentru construcții administrative
- U.T.R .IS2- subzona pentru construcții de învătământ
- U.T.R .IS3 - subzona pentru construcții de sănătate
- U.T.R .IS4 - subzona pentru construcții de culte
- U.T.R .Ac - zone de comert- servicii
- U.T.R .Vp - spaţii verzi cu folosinţă publică : parcuri, grădini, locuri de joacă dog-park etc
- U.T.R .Trp_r - subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane

- U.T.R .Tr - zona transporturilor rutiere

Raportat la cerințele temei de proiectare şi la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situaţiei existente, a evoluţiei zonei şi a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

- Reglementarea funcţională a zonei, având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejarea şi dezvoltarea durabilă a zonei, reabilitarea mediului de viaţă şi a ambianţei zonei, restaurarea şi refacerea clădirilor, prin elaborarea PUZ-ului în conformitate cu metodologia şi conţinutul cadru aprobat;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici în funcţie de caracteristicile specifice ale zonei studiate, tipologia loturilor şi a fronturilor stradale;
- Reglementarea regimului de înalţime permis în funcţie de fondul construit existent pentru fiecare zonă în parte;
- Stabilirea unui plan de măsuri care să urmărească creşterea calităţii vieţii comunităţii locale şi care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obţinerea de fonduri publice sau private, locale, naţionale sau comunitare

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Articolelor 47 şi 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanţa de Urgenţă 57/2019 privind Codul Administrativ

PROPUN

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada”, generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, judetul Maramureș, proiect nr. 037-2023, elaborator: : SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Florin Dan Florut, inițiator: Municipiul Baia Mare, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părţi componente ale documentaţiei de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

2. Aprobarea Raportului de informare şi consultarea publicului.

3. Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotarârii de aprobare.

4. Introducerea Planului Urbanistic Zonal aprobat in PUG Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare

Ioan Doru Dăncuș