

**PLAN URBANISTIC ZONAL DRAGOȘ VODĂ (PIRITĂ), MUNICIPIUL BAIA MARE,  
JUDEȚUL MARAMUREȘ**

**VOLUM II**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Denumirea proiectului: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, județul Maramureș**

Amplasamentul: **Zona delimitată de Bd. București, Str. Dragoș Vodă, limite cadastrale, Bd. Independenței, Șoseaua de Centură/Str. Europa, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL BAIA MARE**

Nr contract: **5873/11.02.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **Asocierea AGORAPOLIS SRL și RAUMPLAN DESIGN SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Manager proiect: **doctor urbanist MIHAI-ALEXANDRU MOȚCANU-DUMITRESCU**

## Cuprins

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>3</b>
I.1. Rolul RLU	3
I.2. Baza legală a elaborării	3
I.3. Domeniul de aplicare	5
I.4. Precondiții de aplicare a RLU	5
<b>II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>8</b>
II.1. Unități și subunități funcționale	8
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>9</b>
L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de P+2E	9
L5a - Subzona locuințelor colective medii (P+4, 6E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale	16
CM2a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+6E	26
CM3a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+4E	38
CM3b - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+2E	50
A3a - Subzona unităților mici și mijlocii de servicii și activități productive nepoluante	60
A5a - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare și parcuri de activități	70
A6 - Subzona ansamblurilor de birouri înalte și zonelor mixte de servicii și comerț, aferente marilor artere de circulație	79
V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate publice	92
V3 - Spații verzi pentru agrement	98
V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică	103
V9 - Fâșii și perdele de protecție	107
G1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală	110
G2 - Subzona cimitirelor	115
T1 - Subzona transporturilor rutiere	120
T2 - Subzona transporturilor pe cale ferată	126

# I. DISPOZIȚII GENERALE

## I.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planul urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planul urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

## I.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planul urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;

- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- OUG 12/1998 privind Transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- STAS 4392/84 Gabarite de liberă trecere;
- STAS 10111/1/77 Poduri de cale ferată și șosea - Infrastructuri de zidărie, beton și beton armat - Prescripții de proiectare;
- Fisa UIC 777 pentru proiectare Pasaje inferioare;
- SR 1244 Treceri la nivel cu calea ferată;
- Legea 114/1996 a locuinței;
- Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou;
- Legea nr. 55/2006 privind siguranța feroviară;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Codul administrativ OUG nr. 57/2019;
- Legea nr. 211/15.11.2011 privind regimul deșeurilor;

- Legea nr. 426/18.07.2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Baia Mare** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

### I.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul urbanistic zonal Dragoș Vodă (Pirită), Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

### I.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

În planșa de reglementări urbanistice propuse, au fost marcate limitele edificabile pentru o situație optimă de reorganizare a parcelarului, având în vedere regimul de proprietate, deschiderea la stradă, suprafața și adâncimea loturilor. Ulterior aprobării prezentului PUZ, în situația în care loturile vor avea o configurație diferită față de cea ilustrată în planșa de reglementări urbanistice, edificarea pe teren se va face cu respectarea condițiilor de construire și amplasare în parcelă impuse de prezentul Regulament, cu respectarea tramei stradale propuse prin prezentul PUZ.

**Parcelile edificate** la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă **se poate edifica o nouă construcție doar dacă se îndeplinesc condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.**

La nivelul zonei au fost propuse culoare non-aedificandi cu scopul realizării unui sistem de circulații carosabile publice care să deservească coerent și fluent zona de studiu. Terenurile afectate de zonele non-aedificandi (parțial sau în totalitate) își pot desfășura activitățile existente până la momentul solicitării unei autorizații de desființare sau până la momentul exproprierii pentru cauză de utilitate publică pentru realizarea circulațiilor carosabile publice. Ulterior desființării construcțiilor, părțile din teren care se află în culoarul non-aedificandi, nu vor putea fi edificate cu alte construcții.

Dacă nu respectă condițiile Articolului 4 din prezentul Regulament, **parcelele libere** pot deveni construibile doar prin operațiuni de alipire. Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.

**În cazul tuturor funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare pentru siguranța la incendiu conform NP 118-99/1999 sau al actelor normative în vigoare la momentul solicitării autorizației de construire. Astfel, conform NP 118-99/1999:**

*Art. 2.2.1. Construcțiile supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).*

*Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

*Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.*

*În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și norme specifice, asigurându-se o distanță suficientă între construcții în vederea asigurării posibilităților de intervenție în caz de urgență, conform normativelor în vigoare.*

Conform Art. 25 din OUG 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, sunt prevăzute următoarele:

- a) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- b) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- c) În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.
- d) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.
- e) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

Având în vedere OUG 12/1998, Cap. 4 Art. 26, în zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### II.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc **15 unități teritoriale de referință**, după cum urmează:

- L2a** - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de P+2E
- L5a** - Subzona locuințelor colective medii (P+4, 6E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- CM2a** - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+6E
- CM3a** - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+4E
- CM3b** - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+2E
- A3a** - Subzona unităților mici și mijlocii industriale și de servicii și activități productive nepoluante
- A5a** - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare și parcuri de activități
- A6a** - Subzona ansamblurilor de birouri înalte și zonelor mixte de servicii și comerț, aferente marilor artere de circulație
- V1a** - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate publice
- V3** - Spații verzi pentru agrement
- V5** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică
- V9** - Fâșii și perdele de protecție
- G1** - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală
- G2** - Subzona cimitirelor
- T1** - Subzona transporturilor rutiere
- T2** - Subzona transporturilor pe cale ferată



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

#### L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de P+2E

---

##### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Locuințe individuale cu RH max P+2E cu regim de construire izolat cu Rh max P+2E;**

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100 mp ADC la nivelul Parterului**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări:
  - **locuințe colective;**
  - funcțiuni comerciale și servicii care depășesc de suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj în plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- suprafață minimă de **400 mp**;
- front la stradă de minim **14,00 ml**;
- Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 400 mp și maxim 800 mp și un front la stradă de minim 14,00 ml, inclusiv parcele de colț.
- Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după avizarea de către CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Este obligatorie retragerea clădirilor de la aliniament cu o distanță de minimum **5,00 metri**. Construcțiile **vor fi aliniate la 5,00 metri** față de aliniament pe cel puțin jumătate din fațada principală.
- În fâșia *non-aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor;

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim **H/2 din înălțimea la cornișă**, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță cel puțin egală cu **H/2 din înălțimea la cornișă**, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu **înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte** pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,00 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil/auto cu lățimea de minimum **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prind drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate/servitute legală înscrisă în Cartea funciară; Traseul va fi stabilit prin PUZ sau PUD;

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei **minim 1 loc de parcare**;
- Este strict interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **10,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+2E**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+2E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la cornișă.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și vor ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei; Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (precum alb, gri, bej, maro).
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Toate străzile noi propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de **spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei**. Aceasta se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă;
- Sunt interzise împrejmuirile opace către stradă mai înalte de 0,60 metri; peste înălțimea de 0,60 m este permisă realizarea de împrejmuiți transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spațiul liber dintre construcție și aliniament va fi amenajat (grădină de fațadă, spațiu verde, pavaj) astfel încât să contribuie în mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea percepută în spațiul public adiacent.

## SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 35%**

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim = 1,05 mp ADC/mp teren**

### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

**L5a - Subzona locuințelor colective medii (P+4, 6E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale**

---

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

- **Locuințe colective;**
  - Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau deschise (în aer liber), țarcuri pentru animale de companie, amenajări de sport pentru tineret, skate-park;
  - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate;
- La **Parterul** clădirilor de locuit sunt admise următoarele funcțiuni:
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
  - funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
  - funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
  - spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și/ sau noxe;
  - funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament, întreținere corporală etc;
- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul și/ sau mezaninul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;
- Locuințe sociale care nu vor depăși 30% din numărul total al locuințelor nou create dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective ulterior edificării;
- Construcții de garaje individuale;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;



- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic (hypermarket cu suprafață de vânzare mai mare de 5000 mp, parcuri logistice, spații expoziționale pentru evenimente de mari dimensiuni ș.a.);
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- suprafață minimă de **5000 mp**;
- front la stradă de minim **50,00 ml**;
- Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Este obligatorie retragerea construcțiilor de la aliniament cu minimum **10,00 metri față de străzile de categoria a II-a**, respectiv cu minimum **5,00 metri față de străzile de categoria a III-a**, dar nu cu mai puțin decât **diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente**;
- **Nu se vor realiza fronturi continue la aliniament mai lung de 40.0 metri** la nivelul parterului;
- **Limita dinspre Râul Săsar se va considera aliniament**, iar retragerea edificabilului se va realiza la **10,00 metri față de limita zonei de protecție a Râului Săsar (15,00 metri)**.
- În spațiul cuprins între aliniament și retragerea minimă sunt permise amenajări peisagistice.

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

- Față de limitele laterale și eventualele limite posterioare de proprietate: se va respecta o **retragere egală cu 1/2 din înălțimea clădirilor la atic (maximum în planul fațadei principale, fără etajele retrase), dar nu mai puțin de 5,00 metri**;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă construirea subsolurilor și a demisolurilor exclusiv pentru parcarele autovehiculelor și pentru spații tehnice pe limitele de proprietate cu respectarea normelor în vigoare.  
*Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală.*
- În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planșa de ilustrare urbanistică, pentru parcela respectivă.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei cu respectarea asigurării condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit **distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte**; distanța se poate reduce la 1/2 din înălțimea celei mai înalte în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;
- Asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri direct dintr-o stradă publică** sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară;
- În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;

- Leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.
- Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.
- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:
  - 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40 mp;
  - 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80 mp;
  - 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80 mp;la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

Pentru funcțiunile de **alimentație publică**:

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

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

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800 mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile **comerciale**:

- 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

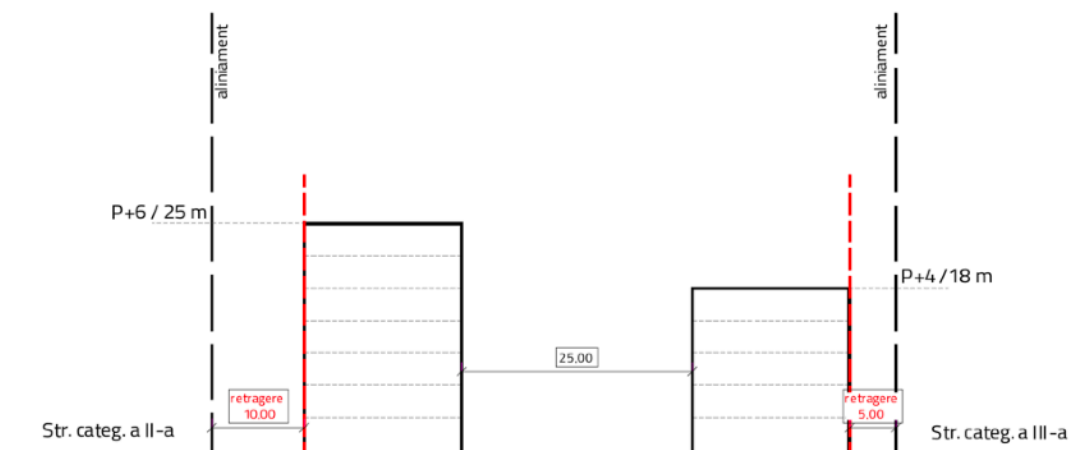
**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Construcțiile se vor proiecta respectând un **regim de înălțime maxim P+6E (maxim 25,00 metri) către aliniamentele de pe străzile de categoria a II-a și un regim maxim de înălțime de P+4E (maxim 18,00 metri) către aliniamentele de pe străzile de categoria a III-a.** Se vor respecta în

același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+6E, respectiv P+4E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădiri între fronturile opuse;
- În situația în care clădirea va avea o înălțime mai mare decât dublul distanței dintre fronturile opuse, după înălțimea corespunzătoare acestei distanțe, fațada se va retrage obligatoriu cu distanța necesară astfel încât înălțimea totală a clădirii să fie egală cu jumătate din distanța dintre fronturile opuse, dar nu se va retrage cu mai puțin de 1,5 metri. În situația în care este nevoie de retragerea fațadei pe mai mult de un nivel, se impune retragerea consecutivă a fiecărui nivel în parte, conform descrierii de mai sus.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de **3,5 metri**. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de **3,00 metri**.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.



*Exemplificare realizare adaptare regim de înălțime în funcție de categoria străzii la care parcela prezintă aliniament*

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrilă etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor. În cazul locuințelor existente, se va analiza posibilitatea realizării unor sisteme de camuflare/ acoperire astfel încât echipamentele să nu fie direct vizibile din spațiul public.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, în situația în care pe întreaga lungime a fațadei sunt alte funcțiuni decât locuirea, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.
- În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice);
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- De-a lungul străzilor nou propuse, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare și asigurarea zonei de vizibilitate necesară pentru conducătorii auto;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Terenul liber rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;



- Se impune respectarea unor suprafețe minime de **spațiu verde la sol** echivalente cu **30% din suprafața fiecărei zone. Minim două treimi (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural** (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime (maxim 10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu sunt permise împrejmuiri. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice.
- Terenul situat între construcții și limitele laterale și aliniament se va amenaja într-o manieră astfel încât să participe vizual la ambianța străzilor publice și la imaginea urbană.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betulus* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate. Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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



sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită  
- ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 40%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim = 2,4 mp adc/mp teren**

#### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

## CM2a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+6E

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Amenajări peisagistice și parcaje auto la sol;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Locuințe colective cu condiția menținerii ponderii funcțiilor mixte în proporție de minim 50% pentru fiecare operațiune urbanistică;**
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri;

- În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcările ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare.
- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Locuințe individuale;**
- Garaje individuale;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- **pentru clădiri publice:**
  - suprafață minimă de **1000 mp**;
  - front la stradă de minim **30,00 ml**;
- **pentru celelalte categorii de funcțiuni:**
  - suprafață minimă de **2500 mp**;
  - front la stradă de minim **40,00 ml**;

- Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament. De asemenea, conturul edificabil marcat pe plan este ilustrat în baza soluției de parcelare optime, însă nu este definitiv. Conturul edificabil va fi determinat prin aplicarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament pentru fiecare parcelă nou determinată.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Este obligatorie retragerea construcțiilor de la aliniament cu minimum **10,00 metri** față de străzile de categoria a II-a, respectiv cu minimum **5,00 metri** față de străzile de categoria a III-a, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- Retragerea minimă laterală se poate reduce la o distanță de minimum **3,00 metri** în cazul în care limita laterală a parcelei coincide și cu limita subzonei funcționale, numai în cazul în care subzona cu care se învecinează este încadrată ca zonă verde (V);
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/installație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după avizarea de către CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.
- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

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

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat;
- Față de limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu  $1/2$  din înălțimea la cornișă a fațadei sau 5 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare.
- Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă echivalentă cu  $1/3$  din înălțimea la cornișă a fațadei sau 5 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare.
- În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/ instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- În cazul parcelelor în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/ atic a celei mai înalte dintre cele două.
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.
- Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500 m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40 mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80 mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80 mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

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

Pentru funcțiunile de **cultură/culte:**

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

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800 mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare:**

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

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

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



- 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **25,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+6E**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+6E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3,00 metri. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. Sunt admise demisolurile, însă nu se impune realizarea acestora.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.
- Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noptii, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, atât existentă, cât și pe cea propusă. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Modul de finisare al fațadelor construcțiilor noi inserate vor respecta cromatică zonei și reglementările prezentului regulament.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.
- În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice);
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%;

- Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața fiecărei parcele**, ce se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neîngrădit al pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

**SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 50%**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

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

**CUT maxim = 3 mp. ADC. / mp. teren**

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

## CM3a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+4E

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Parcaje auto la sol și stații de încărcare electrică;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp, cu condiția realizării PUD și a unui studiu de circulații în care să se analizeze posibilitățile de asigurare a capacităților de trafic pe arterele carosabile din zonă;
- Stații pentru vânzare de carburanți cu condiția ca acestea să se afle la o distanță suficientă față de locuințe pentru a respecta normele de siguranță în vigoare. În această situație nu se impune respectarea unei înălțimi minime a construcției.
- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- Se admit funcțiuni în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,00 metri și să nu fie învecinate mai mult la două astfel de clădiri;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcările ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Locuințe individuale, colective sau semi-colective;**
- Garaje individuale;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;



- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)



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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- **pentru clădiri publice:**
  - suprafață minimă de **1000 mp**;
  - front la stradă de minim **30,00 ml**;
  
- **pentru celelalte categorii de funcțiuni:**
  - suprafață minimă de **2500 mp**;
  - front la stradă de minim **40,00 ml**;

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament. De asemenea, conturul edificabil marcat pe plan este ilustrat în baza soluției de parcelare optime, însă nu este definitiv. Conturul edificabil va fi determinat prin aplicarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament pentru fiecare parcelă nou determinată.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Este obligatorie retragerea construcțiilor de la aliniament cu minimum **10,00 metri** față de străzile de categoria a II-a, respectiv cu minimum **5,00 metri** față de străzile de categoria a III-a, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- Limita dinspre Râul Săsar se va considera aliniament.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

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

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat;
- Față de limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu **1/2 din înălțimea la cornișă a fațadei sau 3,00 metri**, oricare dintre cele două valori este mai mare.
- Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă echivalentă cu **1/2 din înălțimea la cornișă a fațadei sau 5,00 metri**, oricare dintre cele două valori este mai mare.
- În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/ instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- În cazul parcelelor în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin **jumătate din înălțimea la cornișă/ atic a celei mai înalte dintre cele două.**

- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.
- Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500 m de

terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

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

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

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

Pentru funcțiunile de **cultură/culte:**

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

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800 mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare:**

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

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

- 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **18,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+4E**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+4E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3,00 metri. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. Sunt admise demisolurile, însă nu se impune realizarea acestora.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.

- Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noptii, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, atât existentă, cât și pe cea propusă. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Modul de finisare al fațadelor construcțiilor noi inserate vor respecta cromatica zonei și reglementările prezentului regulament.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.
- În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice);
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.
- Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafața mineralizată 50%.
- Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața fiecărei parcele**, ce se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiiri. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neîngrădit al pietonilor în tot domeniul public.



În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 50%**



## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim = 2,5 mp adc/ mp teren**

### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

## **CM3b - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+2E**

---

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Parcaje auto la sol și stații de încărcare electrică;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admit funcțiuni în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,00 metri și să nu fie învecinate mai mult la două astfel de clădiri;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În

acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

- În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcările ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Locuințe individuale, colective sau semi-colective;**
- Garaje individuale;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafață minimă de **1000 mp**;
- front la stradă de minim **30,00 ml**;

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament. De asemenea, conturul edificabil marcat pe plan este ilustrat în baza soluției de parcelare optime, însă nu este definitiv. Conturul edificabil va fi

determinat prin aplicarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament pentru fiecare parcelă nou determinată.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Este obligatorie retragerea construcțiilor de la aliniament cu minimum **5,00 metri** față aliniament, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- Limita dinspre Râul Săsar se va considera aliniament.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

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

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat;
- Față de limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu **1/2 din înălțimea la cornișă a fațadei sau 3,00 metri**, oricare dintre cele două valori este mai mare.
- Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă echivalentă cu **1/2 din înălțimea la cornișă a fațadei sau 5,00 metri**, oricare dintre cele două valori este mai mare.
- În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este

permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/ instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- În cazul parcelelor în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin **jumătate din înălțimea la cornișă/ atic a celei mai înalte dintre cele două**.
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcționarilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.
- Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500 m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

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

Pentru funcțiunile de **cultură/culte:**

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

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800 mp/ construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare**:

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

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

- 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **10,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+2E**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+2E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3,00 metri. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. Sunt admise demisolurile, însă nu se impune realizarea acestora.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.
- Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noptii, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, atât existentă, cât și pe cea propusă. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Modul de finisare al fațadelor construcțiilor noi inserate vor respecta cromatica zonei și reglementările prezentului regulament.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.



- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.
- În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice);
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.
- Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața fiecărei parcele**, ce se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neîngrădit al pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuleis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 50%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim = 1,5 mp adc/ mp teren**

#### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

## **A3a - Subzona unităților mici și mijlocii de servicii și activități productive nepoluante**

---

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de producție nepoluante desfășurate în construcții mici și mijlocii (mai puțin de 2000 mp arie construită desfășurată)
- Funcțiuni logistice, de depozitare și manipulare de mărfuri;
- Autobaze pentru operatorii de transport;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;
- Spații verzi și amenajări peisagistice, mobilier urban.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică cu circuit închis (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club); Servicii: reprezentanțe auto, showroom-uri de mobilă, materiale de construcții, ș.a.;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii și echipamente publice;
- Stații pentru vânzare de carburanți cu condiția ca acestea să se afle la o distanță suficientă față de locuințe pentru a respecta normele de siguranță în vigoare;
- Echipamente tehnice majore cu condiția asigurării zonelor de protecție și siguranță necesare conform legislației și normelor în vigoare.
- Locuințe de serviciu cu respectarea normelor în vigoare.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate

- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi în zonele 2, 3 și 4, pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:
  - are o suprafață minimă de **1500 mp**;
  - dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim **25,00 ml**.
- În cazul operațiunilor de dezmembrare în care rezultă loturi cu suprafețe mai mici de 1500 mp, acestea devin neconstruibile și vor putea fi edificate doar în urma unor alipiri în urma cărora să rezulte loturi cu suprafața minimă de 1500 mp.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de **5,00 metri**.
- Limita dinspre Râul Săsar se va considera aliniament.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după avizarea de către CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.
- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tablelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/2 din înălțimea la cornișă a fațadei, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- Față de limitele posterioare ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/2 din înălțimea la cornișă a fațadei, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă), cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/ instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/ atic a celei mai înalte dintre cele două.
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții. Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.



- Leșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.
- Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare:**

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

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

- 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;



- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **12,00 metri**. Nu se impun respectarea unui regim de înălțime minim sau maxim.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.
- Pentru **elementele de signalitică** (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de **20,00 metri**;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.
- Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.
- Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă necirculabilă. În cazul construcțiilor de tip hală industrială este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică, specific acestui tip de funcțiune;
- Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noptii, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, în zonele în care cele două zone se învecinează. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice;
- Sunt permise tratările cromatice care respectă identitatea vizuală a societății care își desfășoară/ va desfășura activități în cadrul imobilului respectiv;
- Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrilă etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ,

riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploii puternice);

- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- De-a lungul străzilor nou propuse, conform profilelor caracteristice reprezentate în planșa de reglementări urbanistice, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Se recomandă implementarea de terase verzi peste construcțiile de tip „hală”;
- Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața fiecărei parcele**. Minim **10% din suprafața parcelei se va realiza pe teren natural** (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de 10% se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Loturile vor fi împrejmuite atât către domeniul public, cât și către celelalte loturi cu care se învecinează. Către străzile publice se vor realiza împrejuriri opace sau semi-opace cu înălțimea cuprinsă între minim 0,6 metri și maxim 1,5 metri, măsurați de la cota trotuarului public adiacent. Peste înălțimea de 1,5 metri este permisă realizarea unei împrejuriri semi-opace (împletitură din plasă, șipci metalice sau din lemn, gard din beton cu ochiuri de vedere etc.) până la înălțimea maximă de 2 metri. În cazul utilizării unei împrejuriri semi-opace până la înălțimea de 1,5 metri aceasta se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.
- Limitele laterale și posterioare, între proprietăți adiacente, se vor realiza obligatoriu din materiale opace, cu înălțimea cuprinsă între 2 metri și 2,5 metri.
- Împrejuririle trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită  
- ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 50%**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

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

**CUT volumetric maxim = 6 mc/ mp. teren.**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

## **A5a - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare și parcuri de activități**

---

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni logistice, depozitare și manipulare de mărfuri;
- Activități manufacturiere care nu utilizează terenul liber de pe parcelă vizibil din domeniul public;
- Servicii aferente activităților de transport carosabil sau feroviar;
- Autobaze pentru operatorii de transport;
- Stații de întreținere și reparații auto sau feroviare;
- Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Unități de producție de mici sau mari dimensiuni, cu condiția ca acestea să nu fie poluante sau să prezinte risc tehnologic pentru zona de locuințe;
- Stații pentru vânzare de carburanți cu condiția ca acestea să se afle la o distanță suficientă față de locuințe pentru a respecta normele de siguranță în vigoare;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc, cu condiția ca acestea să nu fie funcțiunea principală a parcelei, adică să nu se desfășoare pe mai mult de 50% din suprafața construită desfășurată;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Locuințe individuale, colective sau semi-colective;**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
  - b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
  - c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
  - d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)



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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

- are o suprafață minimă de **5000 mp**;
- dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim **50,00 ml**.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de **10,00 metri**.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.
- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu **1/2 din înălțimea la cornișă a fațadei**, dar nu mai puțin de **6,00 metri**.
- Față de limitele posterioare ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu **1/2 din înălțimea la cornișă a fațadei**, dar nu mai puțin de **6,00 metri**.
- În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol, amenajări peisagistice etc..

- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/ instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Față de limitele de proprietate față de calea ferată, retragerea minimă va respecta și restricțiile impuse și zona de protecție și de siguranță impuse de prezența liniilor de cale ferată.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/ atic a celei mai înalte dintre cele două.
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții. Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Leșirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.
- Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare:**

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

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

- 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **12,00 metri**. Nu se impune respectarea unui regim de înălțime minim sau maxim.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Eventualele instalații de tip releu/antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.
- Pentru **elementele de signalitică** (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de **20,00 metri**;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă necirculabilă. În cazul construcțiilor de tip hală industrială este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică, specific acestui tip de funcțiune.
- Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noptii, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, în zonele în care cele două zone se învecinează. De asemenea, se va evita utilizarea culorilor roșie, galbenă, verde sau albastră la indicatoarele luminoase în proximitatea infrastructurii feroviare pentru a nu crea confuzie cu semnalizarea feroviară. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice.

- Sunt permise tratările cromatice care respectă identitatea vizuală a societății care își desfășoară/ va desfășura activități în cadrul imobilului respectiv. Culoarele fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice);
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- De-a lungul străzilor nou propuse, conform profilelor caracteristice reprezentate în planșa de reglementări urbanistice, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Se recomandă implementarea de terase verzi peste construcțiile de tip „hală”;
- Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim 5% din suprafața parcelei se va realiza pe teren natural** (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de 5% se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Loturile vor fi împrejmuite atât către domeniul public, cât și către celelalte loturi cu care se învecinează. Către străzile publice se vor realiza împrejuriri opace sau semi-opace cu înălțimea cuprinsă între minim 0,6 metri și maxim 1,5 metri, măsurați de la cota trotuarului public adiacent. Peste înălțimea de 1,5 metri este permisă realizarea unei împrejuriri semi-opace (împletitură din plasă, șipci metalice sau din lemn, gard din beton cu ochiuri de vedere etc.) până la înălțimea maximă de 2 metri. În cazul utilizării unei împrejuriri semi-opace până la înălțimea de 1,5 metri aceasta se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.
- Împrejuririle către limitele laterale și posterioare, între proprietăți adiacente, se vor realiza obligatoriu din materiale opace, cu înălțimea cuprinsă între 2 metri și 2,5 metri.
- Împrejuririle trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 60%**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT volumetric maxim = 7,2 mc/ mp teren**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

#### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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



## **A6 - Subzona ansamblurilor de birouri înalte și zonelor mixte de servicii și comerț, aferente marilor artere de circulație**

---

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club, sală de evenimente); Sunt permise inclusiv reprezentanțe auto, de mobilă, materiale de construcții, ș.a.;
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Puncte multimodale de transport, inclusiv servicii aferente transporturilor;
- Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp, cu condiția realizării PUD și a unui studiu de circulații în care să se analizeze posibilitățile de asigurare a capacităților de trafic pe arterele carosabile din zonă;
- Stații pentru vânzare de carburanți cu condiția ca acestea să se afle la o distanță suficientă față de locuințe pentru a respecta normele de siguranță în vigoare. În această situație nu se impune respectarea unei înălțimi minime a construcției;
- locuințe colective cu condiția ca cel puțin la nivelul parter al blocurilor care se constituie ca prim front construit la Bulevardul București să fie localizate exclusiv funcțiuni destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică ș.a.), nu locuire.
- Sunt admise locuințe de serviciu și locuințe temporare, cu condiția ca acestea să nu depășească o pondere a suprafeței construite mai mare de 15% din suprafața construită desfășurată a lotului, să fie localizate la etajele superioare ale construcției și să nu fie transformate în locuințe permanente.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Sunt interzise funcțiunile de depozitare la Bulevardul București;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

- are o suprafață **minimă de 2000 mp**;
- dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de **minim 35,00 ml**.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de **10,00 metri**.
- Față de aliniamentul către calea ferată se va respecta o retragere minimă determinată de limita zonei de siguranță a căii ferate, conform marcajelor de pe planșa de reglementări urbanistice.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcuri la sol, amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțimea la cornișă a fațadei, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- Față de limitele posterioare ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțimea la cornișă a fațadei, dar nu mai puțin **5,00 metri**.
- În cazul în care la momentul inițierii unei documentații de urbanism/construire cu destinația propusă de locuire, iar pe parcela adiacentă există deja edificate una sau mai multe construcții destinate unor funcțiuni permise altele decât decât locuirea, inițiatorul documentației are obligația de a asigura în spațiul definit de retragerea minimă obligatorie și o zonă verde de protecție (plantații medii și înalte) / perdele de protecție în vederea obținerii unei zone tampon între cele două;
- În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcuri la sol, amenajări peisagistice etc.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/ instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Față de limitele de proprietate față de calea ferată, retragerea minimă va respecta și restricțiile impuse și zona de protecție și de siguranță impuse de prezența liniilor de cale ferată.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite.
- În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două.
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.
- În cazul parcelelor în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și

completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.

- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții. Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de **4,00 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Leșirile din parcurile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.
- Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Parcare/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40 mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80 mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80 mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

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

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800 mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare:**

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

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

- 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
  - 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

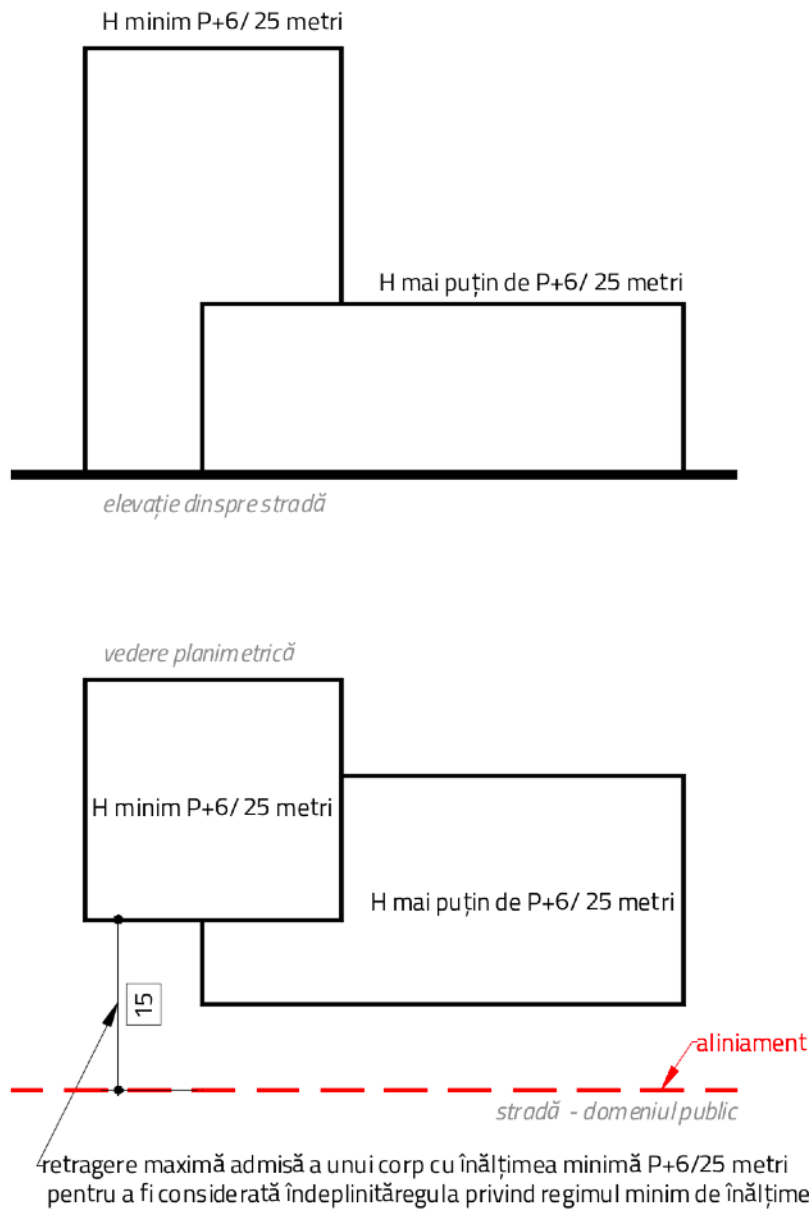
**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

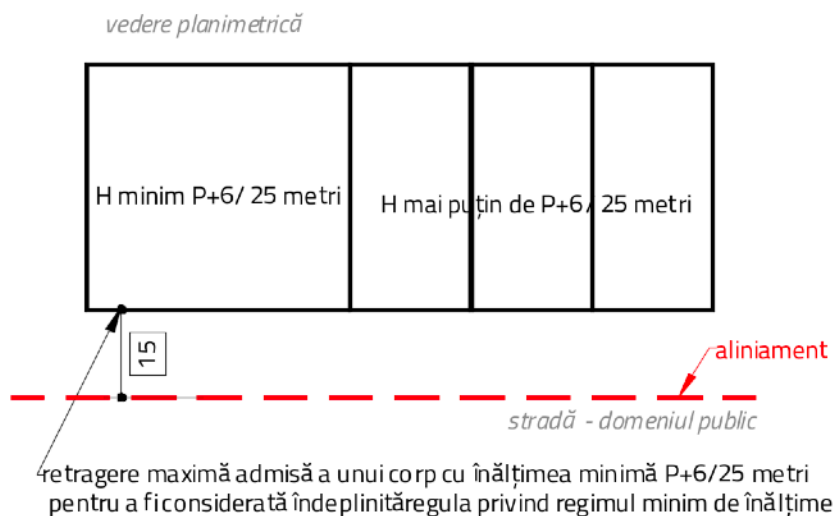
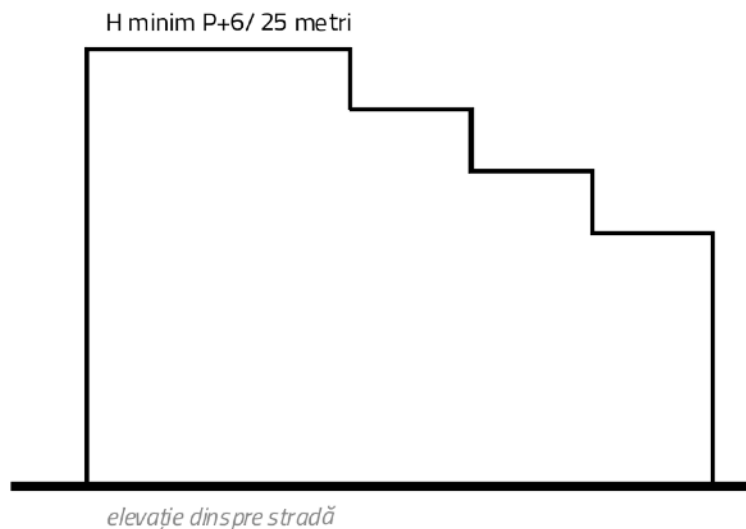
**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **40,00 metri**. Nu se impune respectarea unui regim maxim de înălțime, adică număr maxim de niveluri de construcție, aceasta urmând să fie rezultatul cumulativ al constrângerilor POT, CUT și al înălțimii maxime.
- În cazul loturilor cu deschidere la bulevardul București și cele aflate pe o adâncime de maxim 50 metri de la limita aliniamentului de la bulevardul București se impune respectarea unei **înălțimi minime de 25 metri mășurați la cornișă sau atic sau a unui regim minim P+6**. În vederea respectării condiției minim de înălțime, se vor respecta următoarele:
  - **toate construcțiile de pe lot trebuie să respecte condiția de regim minim de înălțime de 25 metri mășurați la cornișă sau atic sau a unui regim minim P+6;**
  - În cazul primului rând de construcții de la bulevardul București:
    - **înălțime minimă P+6 (sau echivalentul unei înălțimi de 25 metri) trebuie să se regăsească în cel puțin un plan al fațadei dinspre bd. București amplasat la nu mai mult de 15 metri mășurați dinspre aliniament (limita de proprietatea dinspre domeniul public) către interiorul lotului. Prin urmare, se acceptă situațiile în care construcțiile pot avea în alte puncte ale fațadei (către aliniament sau în plan retras față de aliniament) și alt regim de înălțime, mai mic de P+6/25 metri, cu condiția ca cel puțin într-un plan al fațadei dinspre bulevardul București să se realizeze înălțimea minimă de 25 metri sau un regim minim de înălțime P+6.**







Situații de mobilare în vederea respectării regimului minim P+6/25 metri - soluțiile au fost ilustrate cu titlu exemplificativ, fără a limita posibilitățile de mobilare la cele două variante.

- În cazul construcțiilor supuse regimului de înălțime minim, care nu se află în primul front construit de la bulevardul București:
  - înălțime minimă P+6 (sau echivalentul unei înălțimi de 25 metri) trebuie să se regăsească în cel puțin un plan al unei fațade.
- În cazul stațiilor de alimentare cu carburanți nu se impune o înălțime minimă.
- În cazul parcelelor din UTR A6 în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și

completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.

- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.
- **Numărul de subsoluri nu se normează**, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.
- Pentru **elementele de signalitică** (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de **20 metri**.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă necirculabilă. În cazul construcțiilor de tip hală este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică.
- Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noptii, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, în zonele în care cele două zone se învecinează. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice.
- Sunt permise tratările cromatice care respectă identitatea vizuală a societății care își desfășoară/ va desfășura activități în cadrul imobilului respectiv.
- Culoarele fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrila etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora;
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploii puternice);
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- De-a lungul străzilor nou propuse, conform profilelor caracteristice reprezentate în planșa de reglementări urbanistice, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- În cazul în care la momentul inițierii unei documentații de urbanism/construire cu destinația propusă de locuire, iar pe parcela adiacentă există deja edificate una sau mai multe construcții destinate unor funcțiuni permise altele decât locuirea, inițiatorul documentației are obligația de a asigura în spațiul definit de retragerea minimă obligatorie și o zonă verde de protecție (plantații medii și înalte) / perdele de protecție în vederea obținerii unei zone tampon între cele două;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafața mineralizată 50%.
- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața parcelei. Minim 10% din suprafața parcelei se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de 5% din suprafața parcelei se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu

sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

- Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor, cu excepția limitelor către calea ferată care se vor împrejmuia din condiții de siguranță. Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.
- Către bulevardul București nu se vor realiza împrejmuiri ale construcțiilor de birouri sau a celor comerciale pentru a facilita fluxurile de oameni.
- Împrejmuirile către limitele laterale și posterioare, între proprietăți adiacente, nu sunt obligatorii. În condiția realizării acestora ele se vor realiza obligatoriu din materiale durabile, cu înălțimea cuprinsă între 1,5 metri și 2,5 metri, în funcție de funcțiunile de pe parcelele învecinate.
- Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat, poliplan etc.). Cu toate acestea, se recomandă organizarea spațiului ca un "open space" comun tuturor construcțiilor din cadrul insulei determinată de circulațiile carosabile, pentru a spori prezența spațiilor publice pietonale, în special în cazul funcțiunilor de birouri și servicii.
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- În cazul unor construcții cu **regim de înălțime P+6E**, se va respecta un **POT maxim de 60%**.

- În cazul unor construcții cu **regim de înălțime mai mare de 25,00 m (P+6E), se va respecta un POT maxim de 50%.**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- În cazul în care o construcție va fi edificată având un regim parter, sau predominant parter (regimul parter ocupă mai mult de 70% din suprafața construită) și cu o înălțime a acestuia mai mare de 5,00 metri, atunci se va aplica un CUT volumetric.
- În cazul în care o construcție va fi edificată având cel puțin două niveluri mai înalte de 4,5 metri fiecare, atunci se va aplica un CUT volumetric.
- În cazul loturilor la care se aplică **CUT volumetric, se va respecta un CUT maxim = 12 mc/mp teren.**
- În cazul loturilor la care se aplică un **CUT planimetric se va respecta un CUT maxim = 3,6 mp. ADC./ mp. teren.**
- În situația în care pe o parcelă sunt construcții pentru care se aplică atât CUT planimetric, cât și volumetric, conform condițiilor de mai sus, atunci se va face o raportare dublă pentru toate construcțiile, exprimate atât volumetric, cât și planimetric și se va verifica încadrarea în valorile maxime exprimate atât planimetric, cât și volumetric.

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

#### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

## **V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate publice**

---

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Spații verzi și plantate de folosință generală; Parcuri, grădini publice, scuaruri;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;
- Funcțiuni de loisir;
- Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă;
- Amenajări peisagistice și spații de joacă, mobilier urban;
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Traversări ale cursurilor de apă - pasarele, poduri, podețe, pontoane
- Circulații pietonale ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Construcțiile/instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Lucrări de protejare a malului, lucrări de modelare a terenului numai prin intermediul unor proiecte tehnice de sistematizare avizate conform legii;
- Toalete publice în spații special amenajate;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Se admite realizarea de pavilioane de max. 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare a parcului;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice



- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Între construcțiile edilitare se vor respecta retragerile minime de siguranță sau de protecție impuse de normele tehnice în vigoare.
- În cazul tuturor clădirilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Accesul în zona V1a este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;
- Parcajele publice vor fi amplasate în proximitatea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonei. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.
- Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5,00 metri la cornișă/atic, mășurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de domeniul public.
- Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrila etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.
- Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. În cazul prezenței liniilor electrice aeriene prezente pe sit acestea vor fi deviate sau îngropate în subteran.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Gradul de ocupare a terenului (GOT)** - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare;
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 (trei) arbori.
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Se impune respectarea unui GOT maxim de 20%.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.
- La exteriorul zonelor V1a înspre calea ferată, se vor realiza împrejmuiiri opace sau semiopace cu rolul de a preveni circulația persoanelor în proximitatea infrastructurii feroviare.

## SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 10%**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

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

**CUT maxim = 0,1 mp adc/mp teren.**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

### V3 - Spații verzi pentru agrement

---

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Funcțiuni sportive: terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness), etc.
- Sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Chioșcuri de mici dimensiuni (max. 50 mp) destinate alimentației publice;
- Mobilier urban;
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Amenajări de umbrare, foișoare.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Construcțiile/instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Lucrări de protejare a malului, lucrări de modelare a terenului numai prin intermediul unor proiecte tehnice de sistematizare avizate conform legii;
- Toalete publice în spații special amenajate;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Se admite realizarea de pavilioane de max. 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare a parcului;

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Loturile vor fi considerate construibile în scopul realizării de activități de agrement și sport, amplasate în zona spațiilor verzi, dacă au o suprafață minimă de 1000 mp, un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4,00 ml și o deschidere la o stradă publică de minim 30 ml. (chiar dacă dispun de o formă cvasi-neregulată).

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 10,00 metri față de aliniament.
- Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 5 metri față de aliniamentul constituit de limita de demarcație cu spațiile verzi propuse din subzona V1a;
- Limita dinspre Râul Săsar se va considera aliniament;
- Toate fațadele vor fi tratate ca fațade principale.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 5,00 metri față de eventualele limitele laterale și posterioare (dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă/atic a construcțiilor).

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Între construcțiile edilitare se vor respecta retragerile minime de siguranță sau de protecție impuse de normele tehnice în vigoare.
- În cazul tuturor clădirilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Accesul în zonă este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)
- În mod excepțional, se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;



- Parcajele publice vor fi amplasate în proximitatea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonei. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.
- În cazul construcțiilor destinate agrementului, operate privat, se vor asigura locurile de parcare necesare funcțiunilor specifice prin concesionarea/închirierea sau asigurarea locurilor de parcare conexe în maximum 500 m de la terenul propus spre edificare.
- Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.
- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
  - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800 mp/ construcție;
  - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5,00 metri** la cornișă/atic, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P (Parter)**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului este interzisă.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.
- Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. În cazul prezenței liniilor electrice aeriene prezente pe sit acestea vor fi deviate sau îngropate în subteran.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Gradul de ocupare a terenului (GOT)** - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare;
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 (trei) arbori.
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Se impune respectarea unui GOT maxim de 30%.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

#### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 20%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT planimetric maxim = 0,2%**

#### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

## **V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

---

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- plantații de arbori și arbuști cu rol de protecție;
- lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie integrate în amenajarea spațiului public;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

- Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 (trei) arbori.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul.

## SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$$

Nu este cazul.

- Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$$

Nu este cazul.

- Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## V9 - Fâșii și perdele de protecție

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- plantații de arbori și arbuști cu rol de protecție conform normelor specifice în vigoare;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor specifice în vigoare;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale competente.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;



- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă utilizarea speciilor adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- Nu este cazul.

## **G1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală**

---

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală cu respectarea normelor de igienă și sănătate publică;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Pentru incintele situate în zonele rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minimum 5,00 metri de la aliniament pe străzile de categoria a III-a și 10,00 metri pe străzi de categoria a II-a.
- Limita dinspre Râul Săsar se va considera aliniament.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu minimum  $H/2$ , dar nu mai puțin de 5,00 metri.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două.

- Distanța între clădirile de pe aceeași parcelă vor respecta deopotrivă regula de mai sus și distanțele minime de siguranță/ protecție/ sanitare - după caz, impuse conform legilor și normativelor în vigoare.
- Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții. Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform  *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4,00 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 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.
- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile **administrative/birouri**:

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

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **12,00 metri, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploaie puternice).

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- De-a lungul străzilor nou propuse, conform profilelor caracteristice reprezentate în planșa de reglementări urbanistice, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Orice parte a terenului care este vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze imaginea și aspectul general al zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Loturile vor fi împrejmuite atât către domeniul public, cât și către celelalte loturi cu care se învecinează. Către străzile publice se vor realiza împrejmuiți opace sau semi-opace cu înălțimea cuprinsă între minim 0,6 metri și maxim 1,5 metri, măsurați de la cota trotuarului public adiacent. Peste înălțimea de 1,5 metri este permisă realizarea unei împrejmuiți semi-opace (împletitură din plasă, șipci metalice sau din lemn, gard din beton cu ochiuri de vedere etc.) până la înălțimea maximă de 2 metri. În cazul utilizării unei împrejmuiți semi-opace până la înălțimea de 1,5 metri aceasta se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.
- Limitele laterale și posterioare, între proprietăți adiacente, se vor realiza obligatoriu din materiale opace, cu înălțimea cuprinsă între 2 metri și 2,5 metri.
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită -  $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

**POT maxim = 50%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT volumetric maxim = 6 mc/mp teren**

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

## G2 - Subzona cimitirelor

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Cimitir - spații rezervate amplasării locurilor de veci
- Circulații carosabile, alei pietonale, parcaje la sol, amenajări peisagistice, plantații (medii, înalte);

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Capelă mortuară și amenajări (circulații carosabile, pietonale, mobilier urban)
- Spații administrative;
- Se admit spații de servicii conexe specifice aferente cimitirului (comercializarea produselor funerare, flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare);
- Spații de depozitare și anexe sanitare;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se va asigura, conform legislației și normelor de sănătate publică în vigoare, o zonă de protecție de 50,00 metri;
- Se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale și o pondere mai ridicată a vegetației;
- Se interzice densificarea cimitirului prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- Se interzic orice alte funcțiuni incompatibile cu cele admise sau admise cu condiționări.



În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- spațiul unui loc de veci va fi de 5,00 mp, respectând dimensiunile de 2,50 m x 1,20 m și spațiile pietonale aferente;
- Pentru diferitele servicii și birouri/spații administrative suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Clădirile ce vor adăposti spațiile administrative și serviciile conexe vor respecta o retragere de la aliniament de minimum 5,00 metri.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim 5,00 metri.
- locurile de veci se vor realiza la distanțe de cel puțin 0,30 m unele față de celelalte, spațiu destinat trecerii sau fâșiilor plantate.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- spațiul rezervat amplasării locurilor de veci este prevăzut a fi împărțit în secții, secțiile în rânduri, iar rândurile în locuri de veci (~3000). Secțiile vor fi delimitate de alei având lățimea de 1,00 metru și vor cuprinde rânduri de morminte aliniate "cap la cap", de la vest la est. Rândurile vor fi despărțite de spații de trecere cu lățimi de 0,30 metri. Locurilor de veci au fost proiectate cu dimensiunile de 2,50 m x 1,20 m.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de aproximativ **15% din suprafața totală a cimitirului;**
- aleile principale vor permite accesul carosabil și vor respecta o lățime minimă de min 3,00 m lățime.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice, care va fi amenajată cu spații verzi (un arbore la fiecare 4 locuri de parcare);

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **5,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de Parter (P) care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.
- La șirurile de morminte adâncimea gropilor este de 2.00 m până la 2.40 m la adulți, de 1.50 m la copii până la 10 ani și de 1.00 la copii până la 3 ani. Înălțimea mormintelor este de 15-20 de cm sau se pot realiza la nivelul solului.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, puncte sanitare, spații de depozitare a deșeurilor;
- Se va sigura colectarea și evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică de canalizare.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de **minim 5% din suprafața totală a cimitirului**.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,20 metri.

#### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**Suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5-10 mp**  
**POT maxim = 15%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp teren**

#### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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



## **T1 - Subzona transporturilor rutiere**

---

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Circulații carosabile, pietonale și velo publice, inclusiv plantații verzi de aliniament;
- Amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport marfă precum și serviciile anexe aferente;
- Pasaje rutiere/pietonale;
- Poduri;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Instalații, construcții și amenajări aferente traficului rutier, respectiv construcții destinate parcajelor subterane/supraetajate cu condiția realizării PUD;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor;
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu sunt permise construcția de clădiri destinate serviciilor pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea pasajelor supra și subterane;
  - realizarea spațiilor de parcare; - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
  - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță (20,00 m) a infrastructurii feroviare este interzisă.
- Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100,00 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" S.A., conform actelor normative în vigoare.
- Conform studiilor de specialitate;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform studiilor de specialitate.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform studiilor de specialitate.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform studiilor de specialitate.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Spațiul urban trebuie conformat astfel încât să existe stații accesibile care să permită sosirea și preluarea persoanelor cu handicap de către mijloacele de transport în comun precum taxiuri, transport public (autobuze, troleibuze, tramvaie), vehicule mari (microbuze, autocare).
- Stațiile trebuie să fie conformate și semnalizate pentru a putea fi remarcate de la distanță.
- Stațiile trebuie amplasate cât mai aproape de intrările principale ale clădirilor sau zonele de interes. Distanța maximă de la stație la punctele de interes nu trebuie să depășească 50 m.
- Traseele de circulație pentru pietoni vor fi astfel conformate astfel încât să se asigure deplasarea în deplină siguranță a persoanelor cu handicap - locomotor, vizual, auditiv.
- Pentru persoanele cu deficiențe de vedere vor fi prevăzute benzi de ghidaj tactilo-vizuale cu amprente diferite și în culori contrastante pe toată lungimea traseului pietonal.
- Toate trecerile de pietoni vor fi amenajate cu rampe de acces pietonale între trotuar și carosabil.
- Acolo unde trecerea de pietoni este prevăzută cu semafor, acesta va fi echipat suplimentar cu sisteme de detecție pentru un timp prelungit de traversare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului destinat circulației publice;
- În toate parcurile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt nu va depăși **10,00 metri**. Se admite realizarea de subsoluri și demisoluri (fără a limita numărul de subsoluri admise, cu respectarea condițiilor Geotehnice).
- Conform studii de specialitate în cazul pasajelor supraterane/podurilor.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firișe special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.



- Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile. Plantațiile pe spațiul verde vor fi cu rol estetic, de protecție, de ameliorare a climatului și calității aerului.
- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice și se vor dimensiona în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate.

## SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp AC / mp teren * 100$ ).

**POT maxim = 50%**

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp teren**

***Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:***

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

## T2 - Subzona transporturilor pe cale ferată

---

### Transport feroviar

Prin infrastructura feroviară se înțelege ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată, cu facilitățile aferente,, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii. (v. OUG 12/1998 art. 29 alin. (2)).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa căii ferate, precum și de terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. (v. OUG 83/2016 art. 25).

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instalații și amenajări feroviare, unități de întreținere și depozitare aferente infrastructurii feroviare.
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Lucrări de terasamente necesare funcțional;
- Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) Construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. (v. OUG 12/1998 art. 31).

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. (v. OUG 12/1998 art. 32).

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- a) Căi ferate industriale;
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20.)

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26)

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform studiilor de specialitate

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scârilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită  
- ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

**Șef proiect**

master urb. Mihaela Pușnava

**Manager proiect**

dr. urb. Mihai-Alexandru Moțcanu-Dumitrescu

**Echipă de elaborare**

master urb. Mihaela Pușnava

master urb. Laura Balint (Ferăstrău)