

PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DESTINAȚIE ZONĂ NOD DE TRANSPORT

VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal schimbare destinație în Teren Zonă Nod de transport, oraș Baia Sprie**

Amplasamentul: **Județul Maramureș, oraș Baia Sprie, Str. George Coșbuc**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Orașul Baia Sprie**

Nr contract: **1123/08.02.2023**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
1.4. Precondiții de aplicare a RLU	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
V. ANEXE	16
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei	16

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. 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 **PUZ schimbare destinație în Teren Zonă Nod de transport** 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 **PUZ schimbare destinație în Teren Zonă Nod de transport** 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 **PUZ schimbare destinație în Teren Zonă Nod de transport** 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.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **PUZ schimbare destinație în Teren Zonă Nod de transport** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Orașului Baia Sprie aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.151/2011 și Hotărârea Consiliului Local 131/2021;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;

- 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);
- 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. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- 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;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.
- Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, 7 aprilie 1999

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal schimbare destinație în Teren Zonă Nod de transport** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr. 54 din 08.12.2022.

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.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate și include terenurile aflate în proprietatea orașului Baia Sprie cu nr. cadastrale (la momentul elaborării documentației PUZ): 59276, 57683, 57417, 57400, 57480.

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.

1.4. 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.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsește următoarea unitate teritorială de referință:

UTR T1a - zonă nod de transport

POT max = 10%

CUT max = 0,2

RH max = P+1

H max = 8 m la cornișă/atic

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

T1a - nod de transport

POT max = 10%

CUT max = 0,2 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+1E

H max = 8 m la cornișă/atic

Nr. niveluri supraterane = 2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicații rutieră și construcții aferente;
- căi de acces pietonale;
- parcaje publice;
- spații verzi amenajate, mobilier urban;
- refugii;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- sisteme de acoperire și umbrire;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații comerciale, servicii și de alimentație publică cu suprafața de vânzare/servire de maximum 200 mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nemenționate la admise și admise cu condiționări;

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

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

- Suprafața parcelei construibile este de 1500 mp, având deschidere la stradă de minimum 30 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 și FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 și FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona T1a, iar amplasarea clădirilor în teren se va face prin raportarea la limita exterioară a zonei T1a, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia.
- **Față de limita dinspre strada George Coșbuc** se va respecta o retragere minimă de **3 metri**;
- **Față de limita spre râul Săsar** se va respecta o retragere minimă de **3 metri**;
- **Față de limita estic** se va respecta o retragere **care corespunde zonei de protecție a centurii orașului Baia Mare**.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona T1a, iar amplasarea clădirilor în teren se va face prin raportarea la limita exterioară a zonei T1a, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia;
- **Nu există limite laterale și posterioare.**

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

- Pe o parcelă sunt admise construcții realizate în mod izolat. Între două construcții realizate în regim izolat se va respecta o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele. Este admisă reducerea distanței la 5 metri între fațadele pe care nu sunt dispuse ferestre.

- Sunt admise construcții tehnico-edilitare și instalații tehnice conform normelor tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri edilitare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.
- 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 în 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. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții panta rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul unității teritoriale T1a;
- Este admisă parcarea/gararea pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției cu condiția ca pentru acestea să existe un drept real de deținere sau utilizare. În această situație, se va înscrie în cartea funciară a imobilului respectiv servitutea referitoare la locurile de parcare.
- Se interzice staționarea pe suprafețe non-carosabile sau nemarcate ca parcare.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza orașului Baia Sprie. În lipsa acesteia, se va respecta necesarul de parcaje conform Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa 5.
- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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 P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Demisol = 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 supraterean al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi **P+1, echivalentul unui H maxim = 8 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 niveluri supratereane**. Înălțimea se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la nivelul cornișei/aticului.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.
- Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. 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 general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Sunt admise acoperirile în sistem terasă și șarpantă;

- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare sau complementară întregului imobil.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.

- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale ce corespund standardelor de calitate, 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.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor se va face direct la canalizarea pluvială.
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelor 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;
- La nivelul spațiului comunitar, se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise (de preferat îngropat, pe platforme mecanizate), semi-permeabile și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **20%** din suprafața fiecărei zone, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc
- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- 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;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- 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.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Baia Sprie pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se interzic împrejuririle, fiind admise doar zone plantate de delimitare sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei, începând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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% - calculat la nivelul întregului UTR T1a**
- Limita UTR T1a se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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 = 0,2 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregului UTR T1a**
- Limita UTR T1a se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)




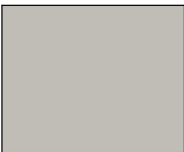

La nivelul P.U.Z., se regăsește UTR:

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max la atic/ cornișă
T1a - zonă nod de transport	10%	0,2 mp adc/mp teren	P+1	8 m

Unități Teritoriale Propuse, sursa: prelucrare proprie

V. ANEXE



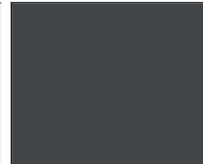
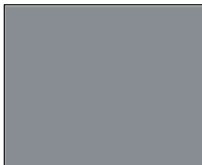





Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei

Culori fond (*conform NCS)			
	ALB	NCS S 0300-N	
			
	S 0500-N	S 1000-N	S 1500-N

**Notă:*

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Culori accent (*conform NCS) notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața totală a fațadei			
	S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B
			
	S 2005-R80B	S 3005-R80B	S 4005-R80B
			
	S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B

***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

urb.peis. Dyane Thomas