

PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN TEREN SPORT

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal schimbare destinație în teren sport, Satu Nou de Sus, oraș Baia Sprie**

Amplasamentul: **Oraș Baia Sprie, sat Satu Nou de Sus, numărul cadastral 51096 și 58484**

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

Nr contract: **1124/08.02.2023**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.1. Baza legală a elaborării	3
1.2. Domeniul de aplicare	4
1.4. Precondiții de aplicare a RLU	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
L1b - subzona locuire individuală	8
Isc - zonă instituții publice, servicii, comerț	15
V1bm - zonă amenajări sportive	26
V1a - subzona scuaruri și fâșii plantate	32
V5 - subzona culoar de protecție față de infrastructură rutieră	38

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 **Planul Urbanistic Zonal Schimbare destinație în teren sport** 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 Schimbare destinație în teren sport** 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 Schimbare destinație în teren sport** 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.

1.1. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal Schimbare destinație în teren sport pe cele 7 ha pe care Orașul Baia Sprie le deține în proprietatea sa** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al orașului Baia Sprie aprobat prin HCL151/2011 și HCL 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.

1.2. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal Schimbare destinație în teren sport** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile 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 privată a orașului Baia Sprie cu nr. cadastrale 51096 și 58484 (la momentul elaborării documentației PUZ).

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 RGU.

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

Propunerea de lotizare din cadrul fiecărui UTR reprezentată în planșa de reglementări urbanistice reprezintă o ilustrare în vederea organizării spațiale-volumetrice. Ulterior aprobării PUZ sunt admise operațiuni cadastrale de comasare alipire în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

Terenurile reglementate în UTR L1b se vor putea edifica după obținerea autorizației de construire a drumului de legătură către centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 3 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

UTR L1b - Zonă locuire individuală

(conform PUG Baia Sprie)

POT max = 30%

CUT max = 0,7 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+1E+M

H max = 8 m la cornișă/atic

UTR Isc - Zonă instituții publice, servicii, comerț

POT max = 50%

CUT max = 1,8 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+2E+M

H max = 14 m la cornișă/atic

UTR V1bm - Zonă amenajări sportive

POT max = 20%

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

RH max = P

H max = 5 m pentru P/ 20m pentru acoperire terenuri de sport cu structuri ușoare provizorii

UTR V1a - Zonă scuaruri și fâșii plantate publice

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

UTR V5 - Zonă culoar de protecție față de infrastructura tehnică

POT max = -

CUT max = -

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L1b - subzona locuire individuală

(Preluat conform PUG Baia Sprie)

POT max = 30%

CUT max = 0,7 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+1E+M

H max = 8 m la cornișă/atic

Nr. maxim niveluri supraterrane = 3

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate verzi, locuri de joacă pentru copii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații comerciale mici (comerț en-detail), alimentație publică de capacitate redusă (cafenele, baruri, etc.), spații pentru profesii libere (precum: 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 administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - a) Spațiile comerciale și de alimentație publică cu suprafața de maxim 100 mp;
 - b) Să dispună de spații de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației privind asigurarea locurilor de parcare;
 - c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- 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 500 mp, având deschidere la stradă de minimum 15 metri;
- Suprafața parcelei construibile este de 350 mp, având deschiderea la stradă de minimum 12 metri;
- În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire / dezmembrare.

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 strada propusă FN1 și către str. Primăverii se vor trata ca și aliniament, indiferent de situația juridică a străzilor de la momentul edificării loturilor. De asemenea limitele de proprietate către spațiile verzi publice aflate în UTR V1a și V5 se consideră aliniament.

- **Față de aliniamentul dinspre strada Primăverii** se va respecta o retragere minimă de 3 metri, iar față de **strada nou propusă FN1** se va respecta o retragere minimă de 3 metri, astfel încât să fie respectată zona de protecție aferentă drumului de legătură cu centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie propusă.
- **Față de aliniamentul către UTR V1a și V5** se va respecta o retragere minimă de 3 metri, astfel încât să fie respectată zona de protecție aferentă drumului de legătură cu centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie propusă.

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.

- În cazul construirii în regim **izolat**, construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.**
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5 metri.**

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

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate izolat sau alipit.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă, cu funcțiunea de locuire, va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 metri. Se admite amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuirea (foisor, garaj, magazie etc.) la o distanță de până la 2 metri de construcția principală de locuit, cu condiția respectării condițiilor de însorire a încăperilor de locuit.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile de locuit este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, respectându-se condițiile prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.
- Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform legislației locale în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare. În lipsa acestora se va respecta necesarul de parcaje conform Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa 5, dar nu mai puțin de un loc de parcare la o locuință uni-familială cu lot propriu.
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestora pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

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 streașina 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.

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi **P+1+M, echivalentul unui H maxim = 8**
- **la cornișă/atic, respectiv maximum 3 niveluri supraterrane**, cu condiția ca aceasta să respecte înălțimea medie.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- 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. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie

care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor propuse va fi în conformitate cu prevederile PATJ Maramureș aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 50/2012 - Obiectiv strategic 5: Planificarea riguroasă a dezvoltării așezărilor în vederea optimizării funcțiilor și esteticii lor. Extinderea teritorială se face pe baza principiilor locale ancestrale pentru menținerea identității locale a așezărilor. Aspectul caselor va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice (Satu Nou de Sus), ținându-se cont de Ghidul de arhitectură Țara Chioarului elaborat de Ordinul Arhitecților din România.
- Sunt admise atât acoperirile în terasă, cât și cu șarpantă.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele 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 recomandă folosirea materialelor naturale, precum piatră, lemn, țiglă ceramică sau siglă de beton de culoare cărămiziu sau maro;
- Ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit slab sau băituit;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane);
- 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**

Cromatică

- Cromatică 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;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;

- **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, de-a lungul circulațiilor publice și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcare vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu **minimum 30%** din suprafața totală a parcelei, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejurimile spre stradă vor fi de **maxim 1,8 metri înălțime** din care soclu opta de maxim 0,60 m și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejurimile dintre proprietăți pot fi opace și de **maxim 2,00 m înălțime**.

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 = 30%;

- Terasale acoperite, garajele și alte spații anexă, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

**Circulațiile interioare și platformele 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 = **0,7 mp A.D.C./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.

Isc - zonă instituții publice, servicii, comerț

POT max = 50%

CUT max = 1,8 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+2E+M

H max = 14 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratereane = 4

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unități de educație: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament 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 libere (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.);
- Servicii sociale;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, parcaje subterane sau parcaje supratereane multietajate;
- Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe de orice tip;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Depozite de carburant;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine 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 minimă a loturilor destinate edificării este de **1500 mp** cu un front la stradă de minimum 20 metri
- În cazul sălilor de sport sau echipamentelor sportive acesta trebuie să fie de minimum 50 metri
- Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin servitute instituită;
- În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire/dezmembrare.
- În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot fi amenajate ca spații verzi, parcaje la sol, loc de joacă sau alte tipuri de amenajări dintre cele admise și admise cu condiționări.
- În cazul amenajărilor sportive, un teren poate fi amplasat atât în UTR- Isc cât și în UTR- V1bm simultan.

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 strada Bujorului și drumul de legătură cu centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzii de la momentul edificării loturilor.

- Față de aliniamentul către strada Bujorului se va respecta o retragere de minimum **6 metri**;
- Față de aliniamentul spre drumul de legătură cu centura ocolitoare, zona maxim edificabilă va respecta zona de protecție a drumului de legătură. Aceasta presupune o retragere de minimum 12,5 metri.
- În cazul unităților educaționale, față de aliniament se va respecta o retragere de minimum **25 metri** conform ordinului MS nr. 1456/2020, spațiul dintre aliniament și fațadă fiind amenajat ca spațiu verde.
- În spațiul dintre fațadă și aliniament sunt permise amenajarea de circulații pietonale, spații plantate, amenajări peisagistice, terase descoperite ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă). Se admite realizarea unor acoperiri retractabile și nepermanente ale teraselor exterioare (pergolă, marchiză etc.).

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.

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, cu **retrageri față de limitele laterale** ale parcelei de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3 metri**.
- **Nu există limite posterioare**
- 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.

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.

- Distanța minimă dintre clădirile izolate de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 5 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospeciălor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciălor de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99.
- Circulațiile carosabile de incintă realizate în interiorul UTR lsc vor avea un gabarit minim de 4 metri în cazul circulațiilor cu sens unic, respectiv minim 6 metri în cazul circulațiilor carosabile cu dublu sens.
- 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, dar cu lățimea nu mai puțin de 1,5 metri;
- 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.
- La ieșirea din incinta unităților de educație se vor monta balustrade de protecție la limita trotuarului, care să limiteze ieșirea bruscă în carosabil.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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 funcțiunile de **învățământ**:

- 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- La numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile **de sănătate (dispensar urban, dispensar rural)**:

- 1 loc de parcare pentru 4 angajați, cu un spor de 10%;

Pentru funcțiunile **administrative**:

- 1 loc de parcare pentru 5 angajați;

Pentru funcțiunile **comerciale**:

- 1 loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- 1 loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp;
- 1 loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale între 600-2000mp;
- 1 loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2000mp;

Pentru funcțiunile **sportive**:

- 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 complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi și săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5-20 persoane;

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.

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.

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 streașina acoperișului.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **14 m**, măsurați de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la nivelul cornișei/aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+2+M, echivalentul a 4 niveluri supratere.** Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor propuse va fi în conformitate cu prevederile PATJ Maramureș aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 50/2012 - Obiectiv strategic 5: Planificarea riguroasă a dezvoltării așezărilor în vederea optimizării funcțiilor și esteticii lor. Extinderea teritorială se face pe baza principiilor locale ancestrale pentru menținerea identității locale a așezărilor. Aspectul caselor va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice (Satu Nou de Sus).
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Se admit acoperirile în sistem terasat sau cu șarpantă;
- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

- Clădirile cu funcțiuni publice vor beneficia de o arhitectură echilibrată- modernă, cărei imagine să asigure legătura dintre fondul construit existent și cel viitor dezvoltat

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;
- 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;**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcarilor la nivel de imagine percepută.

Cromatică

- Cromatică 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 pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **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;

- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- 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: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metalt, 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 elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;

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. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întreprinde iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;

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 rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- 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 branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- 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).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Față de limita de proprietate către drumul de legătură cu centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie, se va planta o predea verde de protecție cu o lățime a spațiului verde de minimum 5 metri.
- Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile sau parcări vor fi amenajate ca spații verzi.
- Spațiile neconstruite sau neocupate de circulații sau parcări vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minimum **20%** din suprafața totală a parcelei, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu 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.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se admit împrejmuiri care vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00 m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- Se vor separa terenurile echipamentelor publice cu garduri transparente de maxim 2 metri și minim 1,80 metri înălțime, din care 0,3 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

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 = 50%**

**Circulațiile interioare și platformele 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 = 1,8 mp ADC/mp teren**

Excepții de calcul ai 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.*

V1bm - zonă amenajări sportive

POT max = 20%

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

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic pentru P/ 20m pentru acoperire terenuri de sport cu structuri ușoare provizorii

Nr. max. niveluri supraterrane = 1

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Clădiri și amenajări pentru practicarea sportului;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir, locuri de joacă pentru copii;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Comerț alimentar, alimentație publică, spații multifuncționale cu condiția să nu fie funcțiuni de sine stătătoare, ci să fie conexe funcțiilor principale de pe parcelă (cele prevăzute la art.1);
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural 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.
- Se admite acoperirea cu structuri ușoare (balon, cort, plasă) cu condiția ca acoperirea să nu depășească 15 metri;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelilor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Parcări cu condiția ca acestea să deservească exclusiv activitatea principală de pe parcelă și să nu depășească 20% din suprafața V1bm;
- Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1955 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- Se vor respecta măsurile de protecție sanitară în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

- Nu este cazul;
- În cazul amenajărilor sportive, un teren poate fi amplasat atât în UTR- Isc cât și în UTR- V1bm simultan.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către strada Bujorului, DC 25 și drumul de legătură către centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor de la momentul edificării loturilor.

- Retragera minimă față de aliniamentele către strada Bujorului și DC 25 este de **minimum 6 metri, cu respectarea zonei de protecție a LEA 110 kv**
- **Retragerea minimă în partea sudică a UTR-ului va ține cont de respectarea zonei de protecție instituite ca urmare a realizării drumului de legătură cu centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie.**
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.

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

- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.
- Limitele laterale și posterioare ale UTR-ului reglementat nu există, retragerile minime fiind menționate la art. 5.

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

- Este obligatorie realizarea unui acces carosabil, la nivelul zonei V1bm
- Toate spațiile verzi cu acces pietonal vor avea alei care permit accesul persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se va asigura accesul carosabil la nivelul zonei V1bm
- Pavajul suprafețelor pietonale sau al căilor de acces în zonele amenajate va fi prevăzut cu o grosime și din materiale care permit accesul autospecialelor de mare tonaj.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 5 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospecialelor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospecialei de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99.
- 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

- Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate.
- 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 complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi și săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5-20 persoane;
 - pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, un loc de parcare la 30 de persoane;
 - Pentru locuri de joacă pentru copii se va asigura un loc de parcare la 10-30 de persoane.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi **P, echivalentul unui H maxim = 5 m la cornișă/atic, respectiv maximum 1 nivel supraterane.**
- Pentru acoperirea terenurilor de sport cu structuri ușoare provizorii (prelată, corturi, balon etc) se acceptă o înălțime de maximum 15 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Acoperirea clădirilor va fi determinată de structura constructivă a construcției (hală, balon etc).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazinele decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde** la sol echivalente cu **30%** din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. 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 amenajarea ca spațiu verde a porțiunii de teren din cadrul UTR-ului V1bm aflat sub zona de protecție LEA 110kv, cu vegetație joasă conform Ordin ANRE 239/2019

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se admit împrejmuiri care vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00 m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile cu soclu opac de maxim 60 cm, dublate de aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- Împrejmuirea se va realiza pe limita zonei de protecție a LEA 110kv, iar zona de protecție va fi amenajată ca spațiu verde.

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 = 20% (din suprafața totală a UTR-ului V1bm)

**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 = 0,2 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.

V1a - subzona scuaruri și fâșii plantate

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. niveluri supratereane = 1

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir, locuri de joacă pentru copii;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Comerț alimentar, alimentație publică, spații multifuncționale cu condiția să nu fie funcțiuni de sine stătătoare, ci să fie conexe funcțiunii principale de pe parcelă (cele prevăzute la art.1);
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural 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.
- 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 admit puncte de colectare a deșeurilor menajere și pentru colectare selectivă destinate zonei funcționale L1b, cu condiția realizării acestora îngropat cu platforme mecanizate sau îngrădirea zonei cu plantație deasă de arbuști pentru integrarea acestora în amenajarea spațiului verde.
- Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1955 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- Se vor respecta măsurile de protecție sanitară în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către strada Primăverii, strada nou propusă FN1 și drumul de legătură cu centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor de la momentul edificării loturilor.

- 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.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.

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.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.

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

- Toate grădinile și parcurile publice de la nivelul zonei V1a vor avea în mod obligatoriu un acces carosabil.
- Toate spațiile verzi cu acces pietonal vor avea alei care permit accesul persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

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.). Pavajul suprafețelor pietonale sau al căilor de acces în parc va fi prevăzut cu o grosime și din materiale care permit accesul autospecialelor de mare tonaj.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice parcare în parcuri și grădini publice. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcarilor special amenajate.

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 Ialomița. 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.

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.

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi **P+1, echivalentul unui H maxim = 8 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 nivel supraterane.**

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la atic/cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 integrare vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejurimi cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul procentual 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, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). 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, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

În cazul realizării parcarilor, acestea se vor realiza pe suport de dale înierbate pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului care 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.).

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Slobozia 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 acceptă doar împrejurimi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/arbuști.

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% (din suprafața totală a UTR-ului V1bm)

**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.

V5 - subzona culoar de protecție față de infrastructură rutieră

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Perdele verzi de protecție;
- 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 realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În cazul de față limitele de proprietate către drumul de legătură către centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie se vor trata ca și aliniamente.

- Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți în spatele acestora; Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a drumului de legătură către centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie.

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.

- Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți. Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a drumului de legătură către centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie.

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a infrastructurii rutiere.

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, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți. Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a drumului de legătură către centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul în zona V5 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.)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este admisă staționarea autovehiculelor destinate publicului general.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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 streașina 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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fi integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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/aliniamente cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluvială publică.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Întreaga suprafață a UTR-ului se va amenaja ca spațiu verde în care sunt admise construcții edilitare.
- 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 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 acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/arbuști.

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. Sunt permise doar construcții edilitare pentru care nu se va realiza un calcul POT.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- Nu este cazul. Sunt permise doar construcții edilitare pentru care nu se va realiza un calcul POT.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul P.U.Z., se regăsesc următoarele UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max la atic/ cornișă
Isc - zonă instituții publice, servicii, comerț	50%	1,8 mp adc/mp teren	P+2+M	14 m
L1b - zonă locuire individuală - conform P.U.G. Baia Sprie	30%	0,7 mp adc/mp teren	P+1+M	8 m
V1bm - zonă amenajări sportive	10%	0,2 mp adc/mp teren	P	5m pentru P/20m pentru acoperire terenuri de sport cu structuri ușoare provizorii
V1a - zonă scuaruri și fâșii plantate publice	10%	0,1 mp adc/mp teren	P	5 m
V5 - zonă culoar de protecție față de infrastructura rutieră	-	-		

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

urb.peis. Dyane Thomas