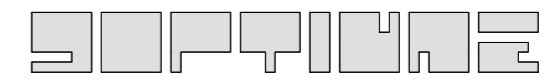


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Plan Urbanistic Zonal - Zona industrială Satu Nou de Sus, Orasul Baia Sprie

PROIECTANT GENERAL / URBANISM



Baia Mare, str. Cetăținr. 2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax: 0362-411263

STAMPILE

LEGENDA

1. LIMITE

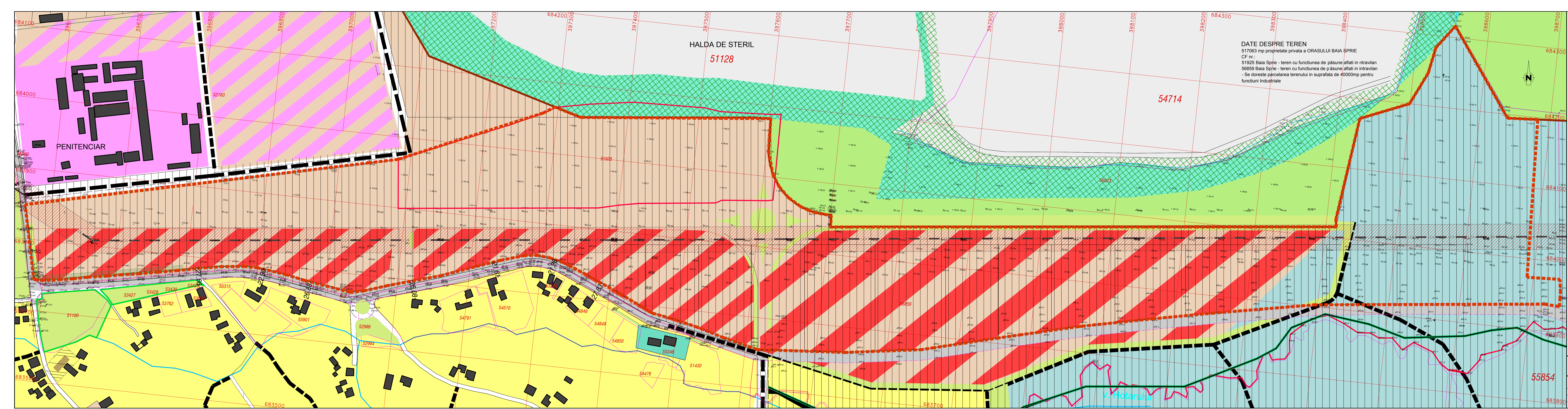
- LIMITA UAT - BAI A SPRI E - conform P.U.G.
- LIMITA INTRAVILANULUI - SATU NOU DE SUS - CONFORM P.U.G. APROBAT
- LIMITA PARCELA
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- ZONA CENTRULUI ISTORIC A LOCALITATII
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA CONFORM ORDINULUI 119 / 2014 PENTRU CIMITIR
- DRUMURI PROPUSE IN P.U.G.

DATE DESPRE TEREN

517063 mp proprietate privata a ORASULUI BAI A SPRI E
 CF nr.: 51925 Baia Sprie - teren cu functiunea de pășune aflat in ntravilan
 56859 Baia Sprie - teren cu functiunea de pășune aflat in intravilan
 - Se dorește parcelarea terenului in suprafata de 400000mp pentru functiuni industriale

Acest document este proprietatea intelectuală a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

| | | | | | |
|---|--|--|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| | | U. A. T. PRIMARIA BAI A SPRI E loc. Baia Sprie, str. Piata Libertatii, nr. 4 | | PROIECT 12 / 2019 | |
| SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT | NUME arh PASKUCZ STEFAN arh TOTH KRISZTINA arh TOTH KRISZTINA | SEMNATURA | SCARA 1:10000 DATA 2019 | Plan Urbanistic Zonal Zona Industrială Satu Nou de Sus, Orasul Baia Sprie loc. Baia Sprie, sat SATU NOU DE SUS PLAN DE INCADRARE | FAZA P.U.Z. PLANSĂ U1 |



DATE DESPRE TEREN
 517063 mp proprietate privata a ORASULUI BAIJA SPRIE
 CF nr.:
 51925 Baia Sprie - teren cu functiunea de pășune aflat in intravilan
 56859 Baia Sprie - teren cu functiunea de pășune aflat in intravilan
 - Se dorește parcelarea terenului in suprafata de 40000mp pentru
 functiuni Industriale

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Plan Urbanistic Zonal - Zona industrială Satu Nou de Sus,
 Orasul Baia Sprie

PROIECTANT GENERAL / URBANISM

OPTIUNE

Baia Mare - str. Cetatilor 2, ap. 1-2
 J 24/108/98 tel/fax: 0362-411263

- LEGENDA**
- 1. LIMITE**
- LIMITA UAT - BAIJA SPRIE - conform P.U.G.
 - LIMITA INTRAVILANULUI - SATU NOU DE SUS - CONFORM P.U.G. APROBAT
 - LIMITA PARCELA
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ZONA DE PROTECTIE LEA 110KV
- 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUIRE
 - ZONA DESTINATA DEZVOLTARILOR UNITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE, SERVICII, DEPOZITE (INCURAJAREA INITIATIVEI PECIALARE PENTRU INFINTAREA UNITATILOR MICI SI MULOCCI NEPOLUANTE, INFINTAREA DE "ZONE LIBER" SAU A "PARCULUI INDUSTRIAL")
 - ZONA CU UNITATI AGROZOOTEHNICE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE
 - ZONA UNITATI CU FUNCTIUNE SPECIALA
 - ZONA DESTINATA DEZVOLTARILOR UNITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE, DEPOZITE - COMPLEMENTAR CU UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE
 - ZONA VERDE PROPUASA DE-A LUNGUL STRAZILOR SAU IN ZONELE DE PROTECTIE A RETELOR EDITARE
 - ZONA VERDE / PADURE
 - HALDE DE STERIL PROPUSE PENTRU ECOLOGIZARE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUIZ / PUD
- 3. CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA DE LEGATURA INTRE LOCALITATI - AFLATA IN FAZA DE AUTORIZARE / EXECUTIE
 - DRUMURI PROPUSE IN P.U.G.

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

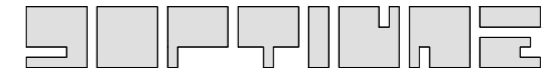
| | | | | |
|----------------------------------|--------------------|---|-------|-----------|
| OPTIUNE | | U. A. T. PRIMARIA BAIJA SPRIE | | PROIECT |
| J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL | | loc. Baia Sprie, str. Piata Libertatii, nr. 4 | | 12 / 2019 |
| ADRESA: STR. CETATII NR 2 AP 1-2 | | Plan Urbanistic Zonal | | 1:200 |
| SEF PROIECT | arh PASKUCZ STEFAN | SEMNAURA | SCARA | 1:2000 |
| PROIECTAT | arh TOTH KRISZTINA | DATA | 2019 | |
| DESENAT | arh TOTH KRISZTINA | SITUATIA EXISTENTA | | PLANSĂ U2 |
| | | SUPRĂPUS P.U.G. | | |

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Plan Urbanistic Zonal - Zona industrială Satu Nou de Sus,
Orasul Baia Sprie

PROIECTANT GENERAL / URBANISM

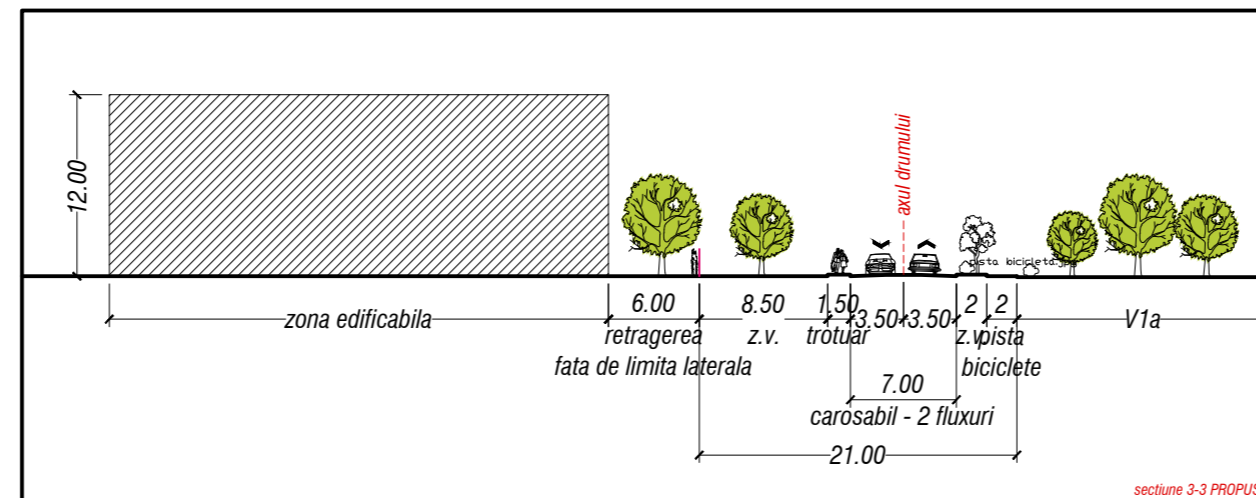
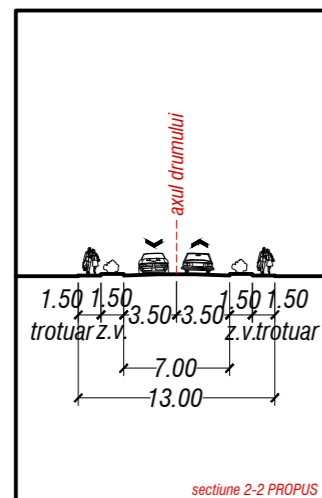
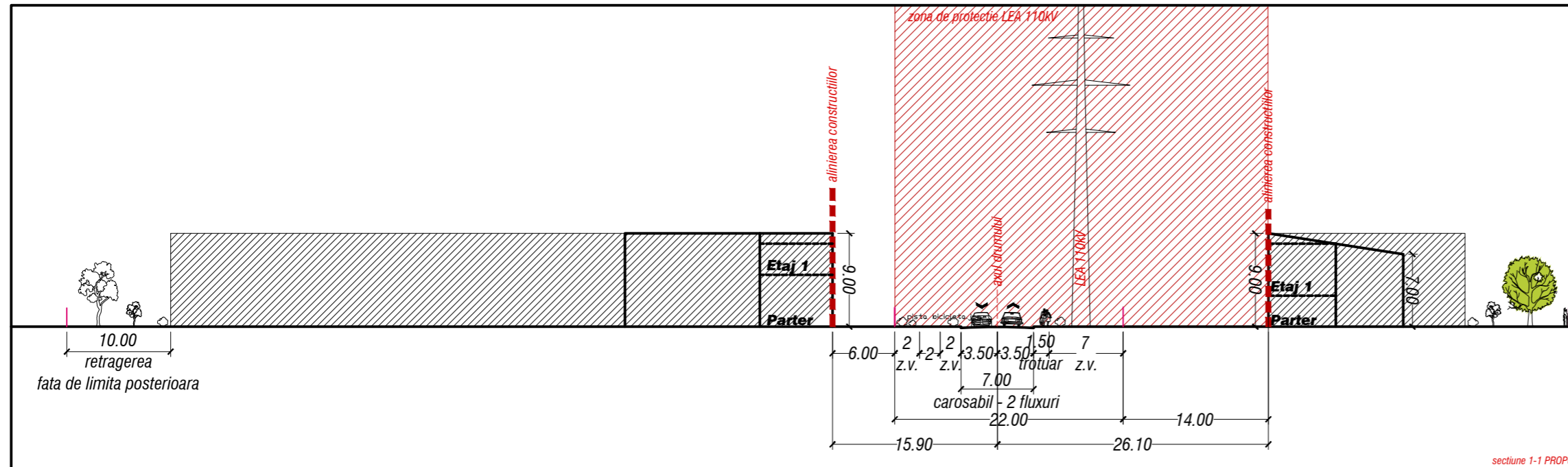
STAMPILE



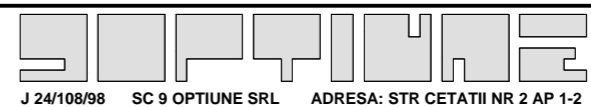
Baia Mare, str. Cetatii nr. 2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax: 0362-411263

LEGENDA

- ZONA DE PROTECTIE LEA 110KV
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA



Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.



U. A. T. PRIMARIA BAIA SPRIE
loc. Baia Sprie, str. Piata Libertatii, nr. 4

PROIECT
12 / 2019

| | | | | | |
|--------------|--------------------|-----------|----------------|---|----------------|
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA 1:500 | Plan Urbanistic Zonal Zona Industrială Satu Nou de Sus, Orasul Baia Sprie | FAZA P.U.Z. |
| SEF PROIECT | arh PASKUCZ STEFAN | | | loc. Baia Sprie, sat SATU NOU DE SUS | |
| PROIECTAT | arh TOTH KRISZTINA | | DATA 2019 | REGLEMENTARE PROFILE STRADALE | PLANSA U3.1 |
| DESENAT | arh TOTH KRISZTINA | | | | |

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Plan Urbanistic Zonal - Zona industrială Satu Nou de Sus,
Orasul Baia Sprie

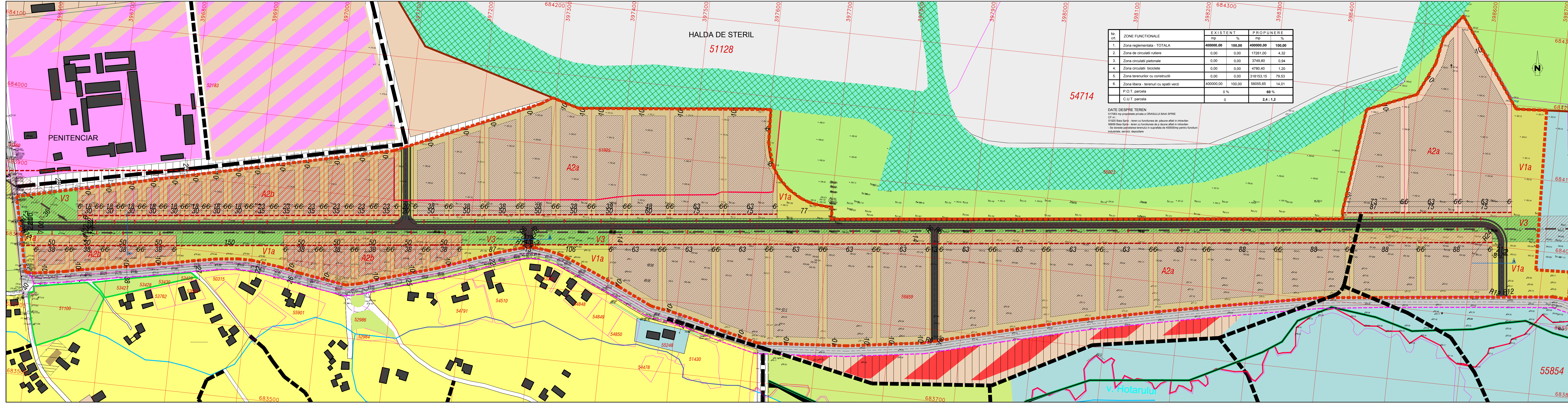
PROIECTANT GENERAL / URBANISM

OPTIMUM

Baia Mare, str. Cetatii nr. 2, ap. 1-2
J 241/08/98 tel/fax: 0362-411263

| Nr. crt. | ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUNERE | |
|----------------|--|-----------|--------|-----------|--------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1. | Zona reglementata - TOTALA | 400000,00 | 100,00 | 400000,00 | 100,00 |
| 2. | Zona de circulatii rutiere | 0,00 | 0,00 | 17261,00 | 4,32 |
| 3. | Zona circulatii pietonale | 0,00 | 0,00 | 3749,80 | 0,94 |
| 4. | Zona circulatii biciclete | 0,00 | 0,00 | 4780,40 | 1,20 |
| 5. | Zona terenurilor cu constructii | 0,00 | 0,00 | 318153,15 | 79,53 |
| 6. | Zona libera - terenuri cu spatii verzi | 400000,00 | 100,00 | 56055,65 | 14,01 |
| P.O.T. parcela | | 0 % | | 60 % | |
| C.U.T. parcela | | 0 | | 2,4 ; 1,2 | |

DATE DESPRE TEREN
517063 mp proprietate privata a ORASULUI BAIJA SPRIE
Cif. nr. 51925 Baia Sprie - teren cu functiunea de p. asuare aflati in intravilan
56809 Baia Sprie - teren cu functiunea de p. asuare aflati in intravilan
- Sa contina poluarea terenului si suprafata de 40000mp pentru functiuni industriale, servicii, depozitare



- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILANULUI - SATU NOU DE SUS - CONFORM P.U.G. APROBAT
 - LIMITA PARCELA nr. cad 56024, 51925
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ZONA DE PROTECTIE LEA 110kV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - A2b - SUBZONA DE PRODUCTIE MICA, DEPOZITARE, COMERT SI SERVICII
 - A2a - SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
 - V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE, SCUARURI SI FASII PLANTATE
 - V3 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICO - EDILITARA / RUTIERA
 - ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
 - ZONE DE LOCUIRE
 - ZONA DESTINATA DEZVOLTARILOR UNITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE, SERVICII, DEPOZITE (INCURAJAREA INITIATIVEI PARTICULARE PENTRU INFINTAREA UNITATILOR MICI SI MULOICI NEPOLUANTE, INFINTAREA DE "ZONE LIBER" SAU A "PARCULUI INDUSTRIAL")
 - ZONA CU UNITATI AGROZOOTEHNICE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE
 - ZONA UNITATI CU FUNCTIUNE SPECIALA
 - ZONA DESTINATA DEZVOLTARILOR UNITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE, DEPOZITE - COMPLEMENTAR CU UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE
 - ZONA VERDE PROPUSA DE-A LUNGUL STRAZILOR SAU IN ZONELE DE PROTECTIE A RETELOR EDILITARE
 - ZONA VERDE / PADURE
 - HALDE DE STERIL PROPUSE PENTRU ECOLOGIZARE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z. / P.U.D
 - ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT, P.F.A., S.R.L., UTILIZATA PENTRU: AMENAJARI SPATII VERZI
 - ACCES IN INCINTA, ALEI SI PLATFORME DE PARCARE, IMPREJMUIRE SI ZID DE SPRJIN
 - ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA
 - ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CAI DE COMUNICATIE**
 - STRADA DE LEGATURA INTRE LOCALITATI - AFLATA IN FAZA DE AUTORIZARE / EXECUTIE
 - STRAZI NOI PROPUSE
 - DRUMURI PROPUSE IN P.U.G.

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

PROIECT 12 / 2019

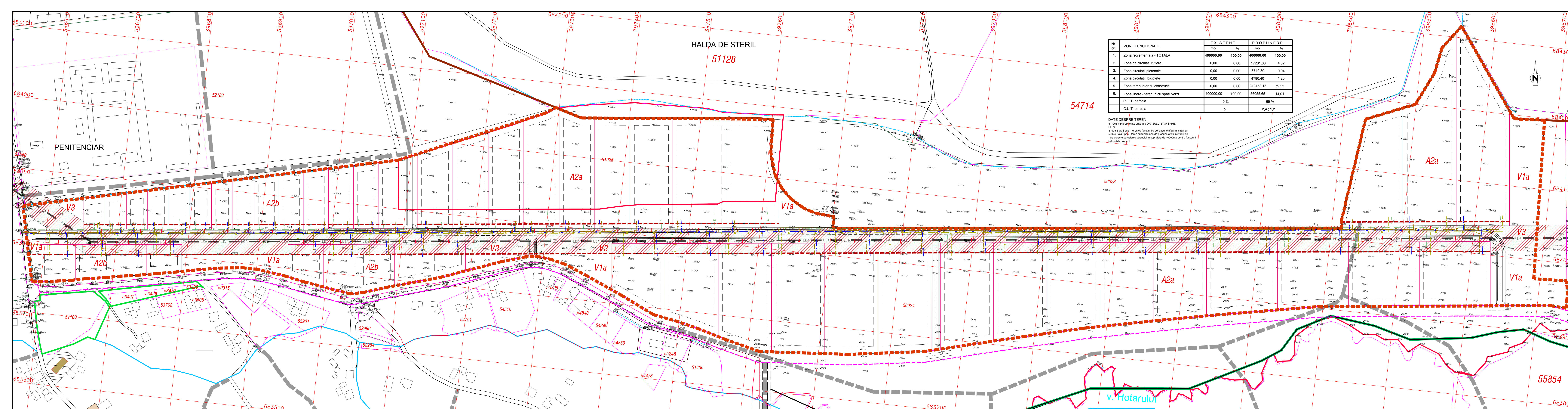
U. A. T. PRIMARIA BAIJA SPRIE
loc. Baia Sprie, str. Piata Libertatii, nr. 4

Plan Urbanistic Zonal
Zona Industrială Satu Nou de Sus,
Orasul Baia Sprie
loc. Baia Sprie, str. SATU NOU DE SUS

P.U.Z.
PLANSĂ U3

| SEF PROIECT | NUME | SEMNATURA | SCARA | DATA |
|-------------|--------------------|-----------|--------|------|
| PROIECTAT | arh PASKUCZ STEFAN | | 1:2000 | 2019 |
| DESENAT | arh TOTI KRISZTINA | | | |

REGLEMENTARE



| Nr. crt. | ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUERE | |
|----------------|--|-----------|--------|-----------|--------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1. | Zona reglementata - TOTALA | 400000,00 | 100,00 | 400000,00 | 100,00 |
| 2. | Zona de circulatii rutiere | 0,00 | 0,00 | 17261,00 | 4,32 |
| 3. | Zona circulatii pietonale | 0,00 | 0,00 | 3749,80 | 0,94 |
| 4. | Zona circulatii biciclete | 0,00 | 0,00 | 4780,40 | 1,20 |
| 5. | Zona terenurilor cu constructii | 0,00 | 0,00 | 318153,15 | 79,53 |
| 6. | Zona libera - terenuri cu spatii verzi | 400000,00 | 100,00 | 56055,65 | 14,01 |
| P.O.T. parcela | | 0 % | | 60 % | |
| C.U.T. parcela | | 0 | | 2,4 ; 1,2 | |

DATE DESPRE TEREN
 517003 mp proprietate privata a ORASULUI BAIJA SPRIE
 CP nr. 51925 Baia Sprie - teren cu functiunea de p. asune afalt in intravilan
 56024 Baia Sprie - teren cu functiunea de p. asune afalt in intravilan
 - Sa domeniul public al terenului in suprafata de 400000mp pentru functiuni industriale, servicii

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Plan Urbanistic Zonal - Zona industriala Satu Nou de Sus, Orasul Baia Sprie

PROIECTANT GENERAL / URBANISM
OPTIMUM
 Baia Mare, str. Cetatii nr.2, ap. 1-2
 J 24/108/08 tel/fax: 0362-411263

STAMPE

1. LIMITE

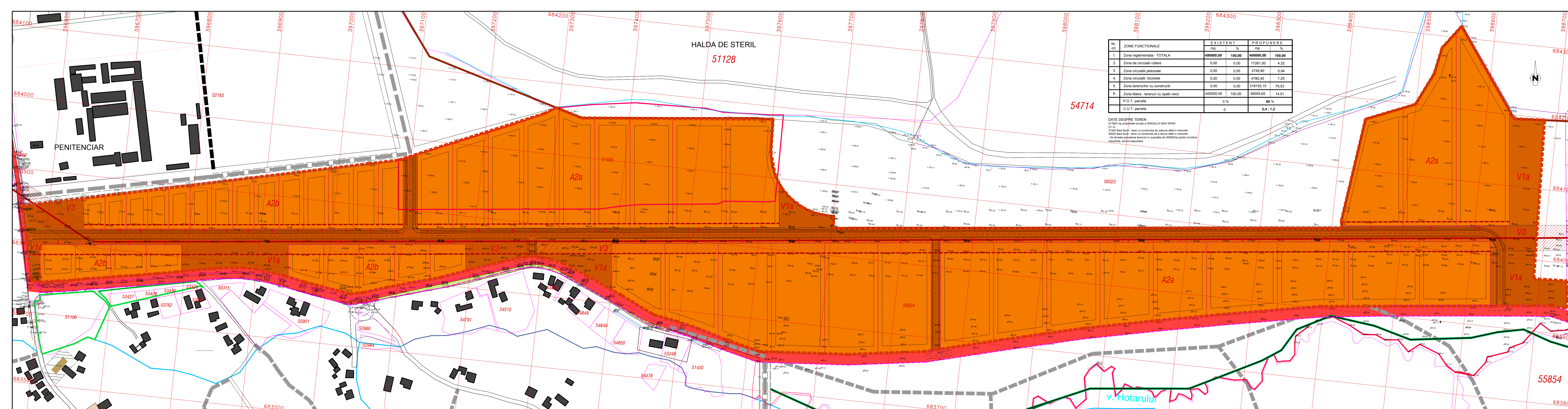
- LIMITA INTRAVILANULUI - SATU NOU DE SUS - CONFORM P.U.G. APROBAT
- LIMITA PARCELA nr. cad 56024, 51925
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE LEA 110KV
- ALINIERIA CONSTRUCTIILOR
- DRUMURI PROPUSE IN P.U.G.

2. RELETE EDITITARE

- RETEA DE GAZ SUBTERANA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE APA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE GAZ SUBTERANA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE CANALIZARE PROPUSA PENTRU EXTINDERE

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. OPTIMUM srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

| | | | | |
|----------------|--------------------|--|--------|----------------------|
| OPTIMUM | | U. A. T. PRIMARIA BAIJA SPRIE loc. Baia Sprie, str. Plata Libertatii, nr. 4 | | PROIECT 12 / 2019 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA | PLAN |
| SEF PROIECT | arh PASKUCZ STEFAN | | 1:2000 | P.U.Z. |
| PROIECTAT | arh TOTI KRISZTINA | | DATA | REGLEMENTARE |
| DESENAT | arh TOTI KRISZTINA | | 2019 | ECHIPARE EDITITARA |



| Nr. crt. | ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUERE | |
|----------------|--|-----------|--------|-----------|--------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1. | Zona reglementata - TOTALA | 400000,00 | 100,00 | 400000,00 | 100,00 |
| 2. | Zona de circulatii rutiere | 0,00 | 0,00 | 17261,00 | 4,32 |
| 3. | Zona circulatii pietonale | 0,00 | 0,00 | 3749,80 | 0,94 |
| 4. | Zona circulatii biciclete | 0,00 | 0,00 | 4780,40 | 1,20 |
| 5. | Zona terenurilor cu constructii | 0,00 | 0,00 | 318153,15 | 79,53 |
| 6. | Zona libera - terenuri cu spatii verzi | 400000,00 | 100,00 | 56055,65 | 14,01 |
| P.O.T. parcela | | 0 % | | 60 % | |
| C.U.T. parcela | | 0 | | 2,4 ; 1,2 | |

DATE DESPRE TEREN
 517063 mp proprietate privata a ORASULUI BAIJA SPRIE
 C.P. nr. 51925 Baia Sprie - teren cu functiunea de p. asune afliat in intravilan
 56024 Baia Sprie - teren cu functiunea de p. asune afliat in intravilan
 - Se doneaza peplatarea terenului in suprafata de 400000mp pentru functiuni industriale, servicii de depozitare

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Plan Urbanistic Zonal - Zona industrială Satu Nou de Sus,
Orasul Baia Sprie

PROIECTANT GENERAL / URBANISM

 Baia Mare, str. Cetatii nr.2, ap. 1-2
 J.24/108/08 tel/fax: 0362-411263

STAMPE

1. LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI - SATU NOU DE SUS - CONFORM P.U.G. APROBAT
- LIMITA PARCELA nr. cad 56024, 51925
- LIMITA ZONEI REGLEMNTATE
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE LEA 110KV

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PRIMARIEI BAIJA SPRIE
- ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT CE SE INTENTIIONEAZA A FI CEDATE IN DOMENIU PUBLIC

3. CAI DE COMUNICATIE

- STRADA DE LEGATURA INTRE LOCALITATI - AFLATA IN FAZA DE AUTORIZARE / EXECUTIE
- STRAZI NOI PROPUSE
- DRUMURI PROPUSE IN P.U.G.

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

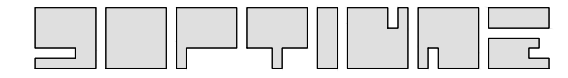
| | | | | |
|---|--------------------|---|--------|----------------------|
| | | U. A. T. PRIMARIA BAIJA SPRIE loc. Baia Sprie, str. Piata Libertatii, nr. 4 | | PROIECT 12 / 2019 |
| J.24/108/08 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR. CETATII NR 2 AP 1-2 | | Pian Urbanistic Zonal Zona Industrială Satu Nou de Sus, Orasul Baia Sprie | | P.U.Z. |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA | PLANSA |
| SEF PROIECT | arh PASKUCZ STEFAN | [Signature] | 1:2000 | U5 |
| PROIECTAT | arh TOTI KRISZTINA | [Signature] | DATA | PROPRIETATEA ASUPRA |
| DESENAT | arh TOTI KRISZTINA | [Signature] | 2019 | TERENURILOR |

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Plan Urbanistic Zonal - Zona industrială Satu Nou de Sus,
Orasul Baia Sprie

PROIECTANT GENERAL / URBANISM

STAMPILA



Baia Mare, str. Cetatii nr.2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax: 0362-411263

1. LIMITE

ZONA DE PROTECTIE LEA 110KV

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE, SCUARURI SI FASII PLANTATE

V3 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICO - EDILITARA / RUTIERA

ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT, P.F.A., S.R.L., UTILIZATA PENTRU: AMENAJARI SPATII VERZI, ACCES IN INCINTA, ALEI SI PLATFORME DE PARCARE, IMPREJMUIRE SI ZID DE SPRIJIN

ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA

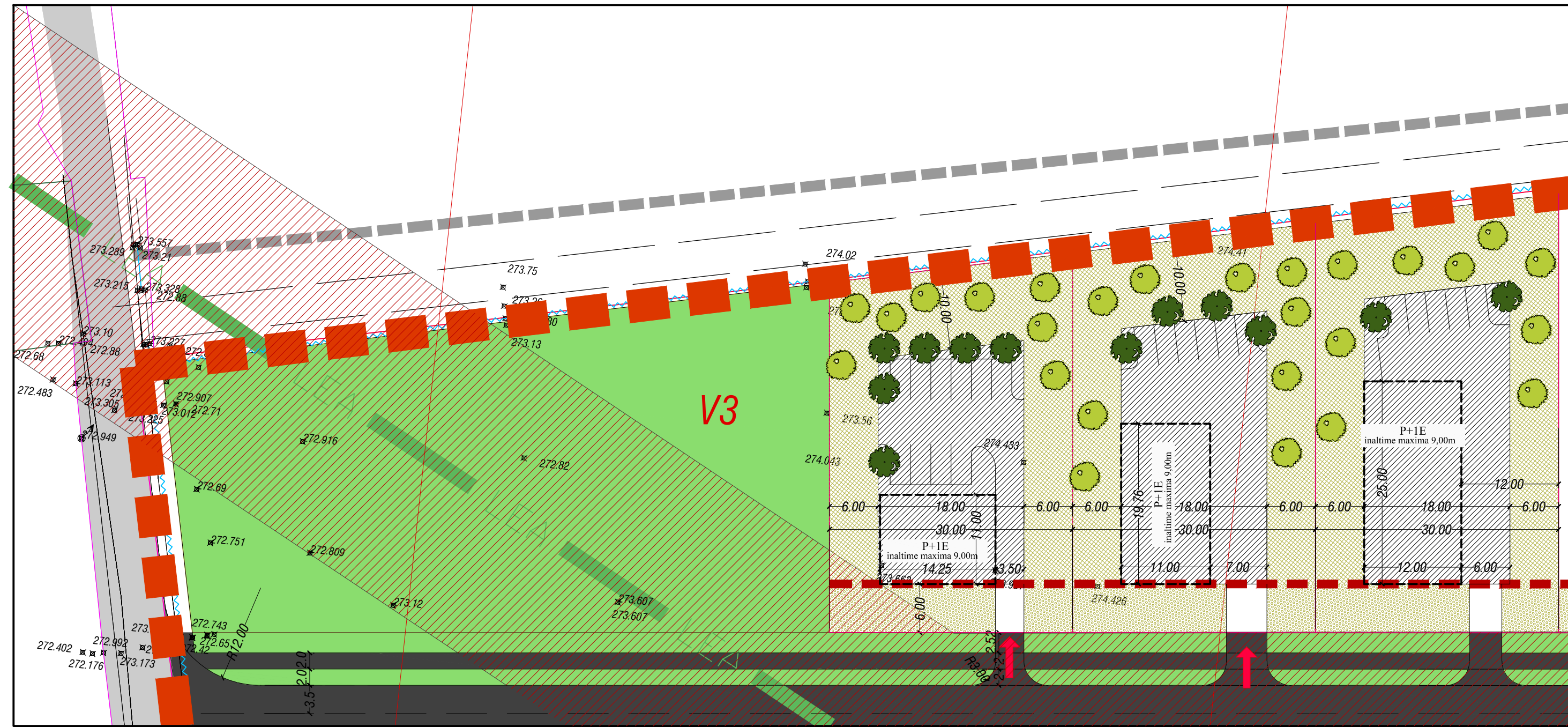
ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

3. CAI DE COMUNICATIE

STRADA DE LEGATURA INTRE LOCALITATI - AFLATA IN FAZA DE AUTORIZARE / EXECUTIE

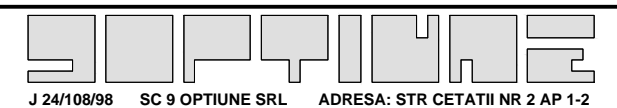
STRAZI NOI PROPUSE

DRUMURI PROPUSE IN P.U.G.



PROPUNERE MOBILARE PENTRU A2b - PARCELE AFLATE LA NORD DE STRADA PRINCIPALA

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.



J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

U. A. T. PRIMARIA BAI A SPRIE
loc. Baia Sprie, str. Piata Libertatii, nr. 4

PROIECT
12 / 2019

| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA | Plan Urbanistic Zonal Zona Industrială Satu Nou de Sus, Orasul Baia Sprie | FAZA |
|--------------|--------------------|-----------|-------|---|--------|
| SEF PROIECT | arh PASKUCZ STEFAN | | 1:500 | loc. Baia Sprie, sat SATU NOU DE SUS | P.U.Z. |
| PROIECTAT | arh TOTH KRISZTINA | | DATA | REGLEMENTARE | PLANSA |
| DESENAT | arh TOTH KRISZTINA | | 2019 | PROPUNERE MOBILARE A2b | U6.1 |

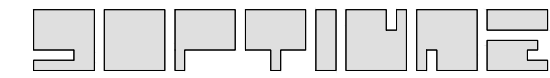
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

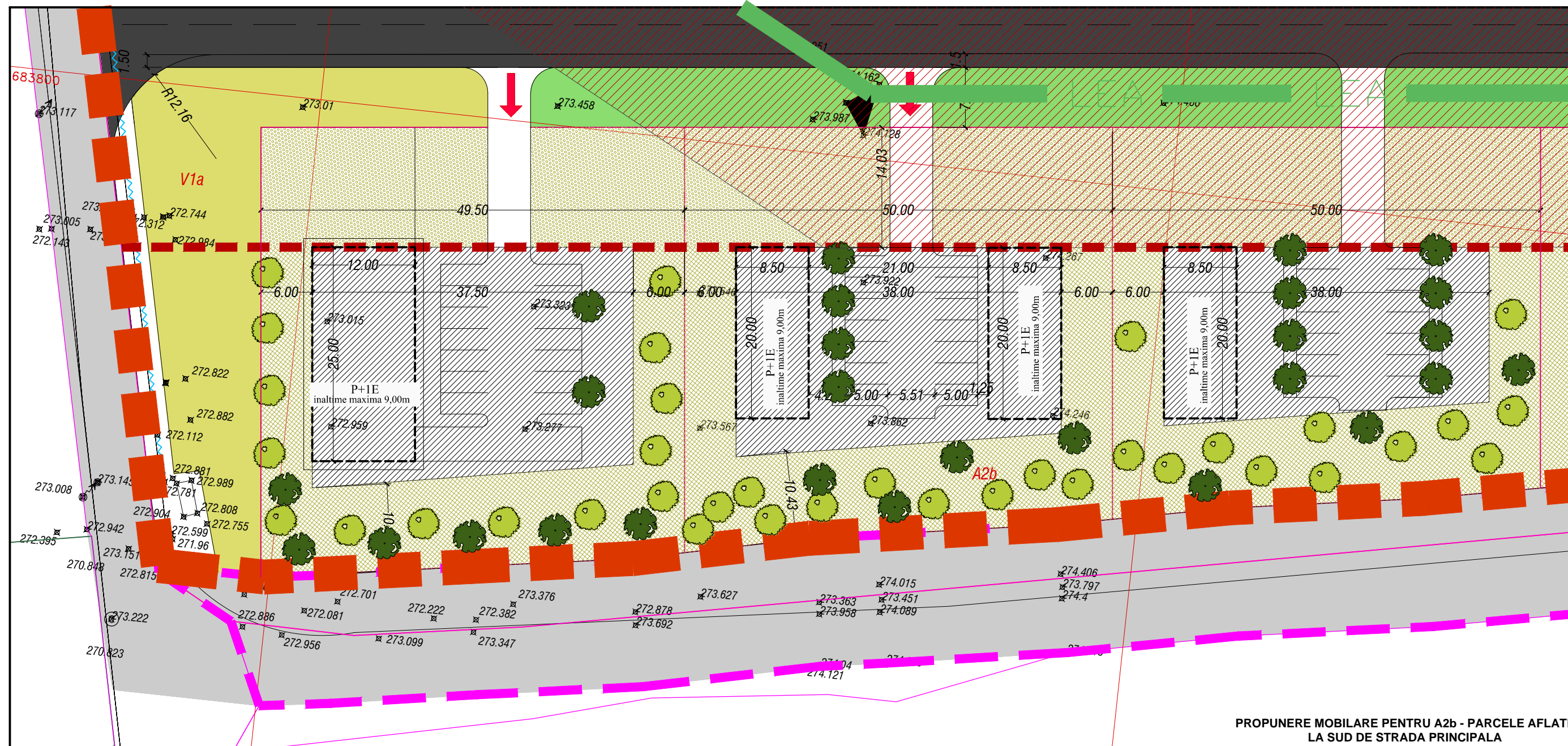
Plan Urbanistic Zonal - Zona industrială Satu Nou de Sus,
Orasul Baia Sprie

PROIECTANT GENERAL / URBANISM

STAMPILE



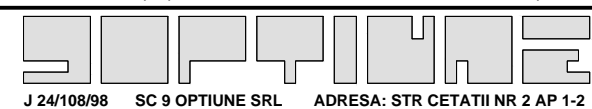
Baia Mare, str. Cetatii nr. 2, ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax: 0362-411263



PROPUNERE MOBILARE PENTRU A2b - PARCELE AFLATE LA SUD DE STRADA PRINCIPALA

- LIMITE**
 - ZONA DE PROTECTIE LEA 110KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE, SCUARURI SI FASII PLANTATE
 - V3 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICO - EDILITARA / RUTIERA
 - ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
 - ZONA AFERENTA DOMENIULUI PRIVAT, P.F.A., S.R.L., UTILIZATA PENTRU: AMENAJARI SPATII VERZI, ACCES IN INCINTA, ALEI SI PLATFORME DE PARCARE, IMPREJMUIRE SI ZID DE SPRIJIN
 - ZONA VERDE AFERENTA AMENAJARILOR PEISAGISTICE DIN INCINTA
 - ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CAI DE COMUNICATIE**
 - STRADA DE LEGATURA INTRE LOCALITATI - AFLATA IN FAZA DE AUTORIZARE / EXECUTIE
 - STRAZI NOI PROPUSE

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.



J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

U. A. T. PRIMARIA BAI A SPRIE
loc. Baia Sprie, str. Piata Libertatii, nr. 4

PROIECT
12 / 2019

| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA | Plan Urbanistic Zonal Zona Industrială Satu Nou de Sus, Orasul Baia Sprie | FAZA |
|--------------|--------------------|-----------|-------|---|--------|
| SEF PROIECT | arh PASKUCZ STEFAN | | 1:500 | loc. Baia Sprie, sat SATU NOU DE SUS | P.U.Z. |
| PROIECTAT | arh TOTH KRISZTINA | | DATA | REGLEMENTARE | PLANSA |
| DESENAT | arh TOTH KRISZTINA | | 2019 | PROPUNERE MOBILARE A2b | U6 |



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
ORAȘUL BAIA SPRIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea „PUZ – Zonă Industrială Satu Nou de Sus”

Consiliul local al orașului Baia Sprie întrunit în ședința ordinară din data de 30 aprilie 2020,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul orașului Baia Sprie;
- raportul de aprobare înregistrat sub nr. 3300/23.04.2020 întocmit de Primarul Orașului Baia Sprie privind oportunitatea și necesitatea aprobării „PUZ – Zonă Industrială Satu Nou de Sus”, acest lucru fiind necesar pentru dezvoltarea urbanistică;
- referatul de specialitate înregistrat sub nr. 3231/21.04.2020, întocmit de Arhitectul șef, prin care se prezintă lucrarea „PUZ – Zonă Industrială Satu Nou de Sus”, a cărui beneficiar este Orașul Baia Sprie;
- documentația PUZ, proiect cu nr. 12/2019, denumit „PUZ – Zonă Industrială Satu Nou de Sus”, întocmit de S.C. 9Opțiune S.R.L. pentru Oraș Baia Sprie, prin care se stabilesc reglementările urbanistice a unei suprafețe de teren intravilan de circa 40 ha, situat în nordul satului Satu Nou de Sus, în scopul dezvoltării urbanistice, cu drept de proprietate Orașul Baia Sprie;
- avizul cu nr.11/27.03.2020 al Consiliului Județean pentru Planul Urbanistic Zonal - “Zonă Industrială Satu Nou de Sus”, ca urmare a cererii adresate de Primăria Orașului Baia Sprie, în calitate de beneficiar al documentației PUZ;
- referatul de specialitate înregistrat sub nr. 3301/23.04.2020, întocmit de Arhitectul șef, prin care se solicită aprobarea lucrării „PUZ – Zonă Industrială Satu Nou de Sus”, a cărui beneficiar este Orașul Baia Sprie;
- Raportul înregistrat sub nr. 3467/29.04.2020 al Comisiei Juridice și de disciplină din cadrul consiliului local de avizare a proiectului de hotărâre;
- Raportul înregistrat sub nr. 3423/28.04.2020 al Comisiei Urbanism – administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local de avizare a proiectului de hotărâre;

Ținând seama de prevederile:

- art. 25, alineatul (1), art. 56, alineatul (1) și (6) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu (indicativ G.M. 009-2000);
- Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;

- art. 2, alineatul (1) din Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In virtutea drepturilor conferite de prevederile art. 129, alineatul (2), litera c), alineatul (6), litera c), ale art. 139, alineatul (3), litera e), precum și ale art. 196, alineatul (1), litera a) Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRÂȘTE:

Art.1.(1) Se aprobă documentația „PUZ – Zonă Industrială Satu Nou de Sus”, conform documentației anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Beneficiarul documentației este Orașul Baia Sprie.

(3) Elaboratorul documentației este S.C. 9Opțiune S.R.L.

Art.2. Valabilitatea documentației „PUZ – Zonă Industrială Satu Nou de Sus” este până la elaborarea și intrarea în vigoare a viitorului Plan Urbanistic General al Orașului Baia Sprie.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Baia Sprie prin intermediul Serviciului Patrimoniu, urbanism și amenajarea teritoriului, autorizații și disciplină în construcții care va depune prezenta hotărâre la OCPI, însoțită de documentația tehnică, în vederea notării în Cartea Funciară, conform prevederilor art. 29, alineatul (2) și art. 47 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – județul Maramureș;
- Primarului orașului Baia Sprie;
- Serviciului Patrimoniu, urbanism și amenajarea teritoriului, autorizații și disciplină în construcții; ✓
- 1 ex. dosar ședință;
- 1 ex. dosar hotărâri .



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Felicia-Maria Chira**

Nr. 74

din 30 Aprilie 2020

Din totalul de 17 consilieri locali în funcție, sunt prezenți 17.
Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi "pentru".

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ SATU NOU DE SUS

Denumirea: **ELABORARE PUZ**
ZONĂ INDUSTRIALĂ SATU NOU DE SUS

Initiator: **PRIMĂRIA ORAȘULUI BAIA SPRIE**
prin dl. BÎRDA SEBAȘTIAN ALIN
loc. Baia Sprie, P-ța Libertății, nr. 4

Amplasament: **loc. SATU NOU DE SUS, nr. f. nr.**

Proiectantul general: **S.C. 9 OPTIUNE S.R.L.**
BAIA MARE, str. CETĂȚII, nr. 2, ap. 1-2
J24/108/1998
Urb. PASKUCZ STEFAN
mobil +40 744.539.733

Data elaborării mai 2019

Faza de proiectare: **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

| | |
|------------------------------|---|
| Denumirea: | ELABORARE PUZ - ZONĂ INDUSTRIALĂ SATU NOU DE SUS |
| Initiator: | PRIMĂRIA ORAȘULUI BAIA SPRIE prin dl. BÎRDA SEBASTIAN ALIN loc. Baia Sprie, P-ța Libertății, nr. 4 |
| Amplasament: | loc. SATU NOU DE SUS, nr. f. nr. |
| Proiectantul general: | S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAIA MARE, str. CETĂȚII, nr. 2, ap. 1-2 J24/108/1998 Urb. PASKUCZ STEFAN mobil +40 744.539.733 |
| Data elaborării | mai 2019 |
| Faza de proiectare: | P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) |

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nului **primar Bîrda Sebastian Alin**, reprezentant legal al Primăriei Baia Sprie, în vederea elaborării planului urbanistic zonal și reglementarea terenului în suprafață de **400000** mp din terenurile cu nr. Cad 56859 și nr. Cad 51925 proprietate privată a Orașului Baia Sprie. Ambele terenuri cu numere cadastrale însumează o suprafață de **414840** mp.

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei. P.U.Z.-ul va trebui să fie principalul instrument în gestionarea zonală constituind actul de autoritate legală al administrației publice locale.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul orașului Baia Sprie aprobat prin HCL nr. 151/1.10.2011, zona studiată se află în intravilanul localității, parțial în U.T.R-ul **A2 - Unități industriale și depozite propuse**, parțial în **A3b - Unități agro-zootehnice și unități de prelucrare a produselor agricole**

Realizarea obiectivului de investiție prevăzut în certificatul de urbanism se înscrie în prevederile P.U.G.-ului și constituie un răspuns la solicitarea actuală a pieței imobiliare și a proprietarului de teren.

În acest sens s-au eliberat **CertIFICATELE DE URBANISM nr. 109/10.04.2019 și Avizul de Oportunitate nr. 21 / 07.05.2019** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- analiza zonelor similare din PUG-ul aprobat al orașului Baia Sprie
- dimensionarea căilor de comunicație rutieră existente și propuse în zona studiată în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și prezentarea secțiunilor transversale ale acestora;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- se va analiza compatibilitatea funcțiilor propuse cu zona învecinată

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al localității Baia Sprie aprobat cu H.C.L. 151/01.10.2011
STUDIUL GEOTEHNIC

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea proprietarilor din zona studiată

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

- | | |
|--|---------------------|
| - suprafața terenului studiat | 400000,00 mp |
| - suprafața construită a clădirilor din zonă | 0,00 mp |
| - suprafața terenuri private cu funcțiunea de pășune | 400000,00 mp |
| - suprafața terenului liber de construcții | 400000,00 mp |

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 / 2011– privind amenajarea teritoriului și urbanism;

Legea Nr. 50 – republicata - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;

Codul Civil;

Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;

Legea Nr. 7/1996/2000 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;

Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului - modificată prin Legea Nr. 159/1999;

Legea Nr. 82/1998 - privind aprobarea OG Nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zonă studiată se află în partea de nord a localității Satu Nou de Sus, în imediata vecinătate a zonei existente de locuințe, la sud de penitenciar și haldele de steril. Accesul pietonal și auto la teren se poate face de pe latura vestică și sudică a terenului. Această zonă este în intravilan din anul 2007 când s-a actualizat și aprobat proiectul de urbanism zonal P.U.G. Baia Sprie. Pentru aceasta zonă s-a aprobat funcțiunea de industrie cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește în imediata vecinătate a caselor de locuit din Satu Nou de Sus, în partea de Nord a localității. Cea mai apropiată locuință se află la 21m. Conform ORD MS 119/2014, modificat și completat cu ORD MS 994/2018, distanța minimă până la locuință este de minim 15m. În prezent zona studiată este liberă de construcții. La nord de terenul studiat se află penitenciarul și haldele de steril. Ca și așezare și accesibilitate, terenul este în imediata vecinătate a străzii existente a localității Satu Nou de Sus, stradă care leagă Satu Nou de Sus de Baia Mare, cu utilitățile - apă, canal, gaz, curent trase la limita de proprietate.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află în intravilanul localității Satu Nou de Sus, în partea de nord a localității.

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: teren proprietate orașul Baia Sprie
- la sud: stradă - teren proprietate publică a orașului Baia Sprie
- vest: stradă - teren proprietate publică a orașului Baia Sprie,
- la nord: penitenciar, haldă de steril, pădure

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRI ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Zona de studiu aparține administrativ de localitatea Baia Sprie, în localitatea Satu Nou de Sus și se află situată în imediata vecinătate a drumului care face legătura satului cu orașul Baia Mare. Zona studiată se află în imediata vecinătate a penitenciarului - funcțiune specială, la sud de Haldele de steril care sunt propuse spre ecologizare.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu rețele edilitare de apă, canal, energie electrică, gaz.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul din zona de studiu are o formă alungită, neregulată pe direcția est - vest cu expunere vestică, cu o pantă lină de 1,7%, cu perspectivă largă spre dealurile aflate în partea de nord.

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
- cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,15m \text{ m/s}^2$
- cu perioada de colt $T_c = 0,70s$

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii care face legătura satului cu municipiul Baia Mare, de unde se face accesul principal pe teren. Alte accese auto și pietonale se pot face de pe latura sudică a terenului, pe toată lungimea ei, terenul este mărginit cu strada care face legătura dintre orașul Baia Sprie și municipiul Baia Mare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA TERENUL STUDIAT

În prezent, amplasamentul este liber de construcții
Funcțiunea principală a terenului, conform extraselor CF este cea de pășune.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform PUG, zona industrială se dorește a se concentra în partea de vest a localității Tăuții de Sus, unde se propune o zonă cu funcțiuni mixte de producție, depozitare, servicii. Unitățile permise pentru zona industrială vor desfășura activități legate de producție nepoluantă, de distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor, cercetare industrială. Această zonă se extinde și peste zona nordică a localității Satu Nou de Sus, în imediata vecinătate a haldelor de steril, latura sudică a acesteia.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

În imediata vecinătate a zonei studiate, în partea de nord, se află haldere de steril propuse spre ecologizare, penitenciarul - funcțiune specială, iar în partea de sud se află satul Satu Nou de Sus. În partea de est există o pădure.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit existent din imediata vecinătate a zonei studiate a fost construit după anii 1950, este în exploatare, în stare bună.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona învecinată este o zonă rezidențială, o posibilă forță de lucru pentru zona industrială care se dorește a se implementa pe terenul studiat.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat prezintă o zonă verde neamenajată, pășune. Nu prezintă elemente de vegetație înaltă, arboricolă.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

| | |
|-----------------------|---|
| | Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel: |
| SEISM | - zona E – risc minim; |
| TEMPERATURA | - regim termic temperat, fără extreme – risc minim; |
| REGIM EOLIAN | - fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim |
| PRECIPITATII | - înscris în limite normale; |
| ALUNECARI DE TEREN | - terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren |
| RISC GEOTEHNIC | - prezintă risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la -1.50m față de terenul natural |
| RISCURI ANTROPICE | - haldele de steril din imediata vecinătate, latura nord a terenului studiat pot genera în cazul unor vânturi puternice nori de praf. |

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu rețele edilitare aflate de-a lungul străzii aflate pe latura vestică . De asemenea, există și iluminat public stradal pe această stradă.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Disfuncționalitatea majoră pentru zona studiată este traversarea în lung a terenului de linia de curent de înaltă tensiune de 110kV care crează un culoar de protecție de-a lungul ei și împarte terenul în două părți.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Categoria de folosință a terenurilor studiate este cea de fâneată, deci fără surse de poluare a mediului. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.
- În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITATE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

- terenul studiat are acces direct din drumul comunal DC25.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ , este de a parcela terenul în așa fel încât să se obțină loturi cuprinse între 1350mp - 3350mp pentru funcțiuni de comerț, servicii, producție mică, respectiv loturi mai mari de 5500mp pentru funcțiuni de producție mare și depozitare. Aceste parcele se vor concesiona sau se vor vinde societăților care doresc să-și construiască în această zonă o afacere. Imobilele, halele se vor construi în regim izolat, cu regim de înălțime adecvat conform regulamentului anexat, în funcție de UTR.

Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

- Parcelele noi create vor avea o suprafață minimă necesară
- **funcțiunea propusă – industrială, servicii și comerț – nu crează disfuncționalități, este în concordanță cu funcțiunea propusă prin PUG aprobat**
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de industrie

2. Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul aprobat;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA SPRIE aprobat, în zona intravilană, parțial în U.T.R. -ul **A2 - Unități industriale și depozite propuse**, parțial în **A3b - Unități agro-zootehnice și unități de prelucrare a produselor agricole**

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: "Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2007.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona reglementată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în intravilanul localității în UTR-ul

A2 - Unități industriale și depozite propuse, parțial în **A3b - Unități agro-zootehnice și unități de prelucrare a produselor agricole** – având destinația actuală de pășune.

UTILIZĂRI ADMISE:

A2 - activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Sectiunea C – industria prelucrătoare :
 - Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
 - Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
 - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
 - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
 - Diviziunea 15 – tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
 - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
 - Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
 - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
 - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
 - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece
 - Diviziunea 25 – industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
 - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
 - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
 - Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
 - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
 - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
 - Diviziunea 32 – Alte activitati industriale
 - Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
- Sectiunea G – Comert cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor si motocicletelor:
 - Diviziunea 45 - Comert cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
 - Diviziunea 46 - Comert cu ridicata cu exceptia comerțului cu autovehicule si motociclete
- Sectiunea H – Transport si depozitare :
 - Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozități
- Sectiunea J – Informatii si comunicatii :
 - Diviziunea 58 – Activitati de editare
 - Diviziunea 59 - Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune; inregistrari audio si activitati de editare muzicala
 - Diviziunea 60 - Activitati de difuzare si transmitere de programe
 - Diviziunea 61 – Telecomunicatii
 - Diviziunea 62 - Activitati de servicii in tehnologia informatiei
 - Diviziunea 63 - Activitati de servicii informatice

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ SATU NOU DE SUS

- Sectiunea N – Activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport :
 - Diviziunea 77 – Activitati de inchiriere si leasing
 - Diviziunea 78 - Activitati de servicii privind forta de munca
 - Diviziunea 79 - Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică
- suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturise mici
- plantații verzi de protecție

- A3b** - unități agro - zootehnice și funcțiuni complementare
- ferme sau crescătorii de animale
 - ferme mixte
 - centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure
 - activități legate de utilizarea și prelucrarea terenului agricol sau activități legate de creșterea animalelor.
 - plantații verzi de protecție

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Sectiunea A – Agricultură, Silvicultură și pescuit
 - Diviziunea 01 - grupa 014 Creșterea animalelor
 - grupa 015 Activități în ferme mixte (cultura vegetală combinată cu creșterea animalelor)
 - grupa 016 Activități auxiliare agriculturii și activități după recoltare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

A2 - activitățile aferente codurilor CAEN care fac parte din secțiunile prezentate la articolul 1, dar care nu au fost menționate, se vor putea realiza cu condiția întocmirii unui Plan urbanistic zonal, care va avea ca studii de fundamentare studii de impact asupra mediului și asupra sănătății populației, care vor stabili măsurile de eliminare / diminuare a impactului asupra mediului, astfel încât să nu incomodeze activitățile vecine;

- în cazul în care PUZ - ul va necesita detalieri, pentru mobilarea parcelei se vor realiza planuri urbanistice de detaliu;

- sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;

- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru anajații unităților;

- se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară prevăzute în anexă.

A3b - sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.

UTILIZĂRI INTERZISE

A2, A3b

- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic;

- orice alte funcțiuni față de cele prevăzute la articolele 1 și 2.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

A2, A3b

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 15,00metri și o suprafață minimă de 1000mp;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou create prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A2, A3b - se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10,00 metri pe străzile de categ. a I și II-a
- 6,0 - 8,0 metri pe străzile de categ. a III-a

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A2, A3b

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

A2, A3b

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A2, A3b - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 3,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

A2, A3b - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,2m

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12m pentru **A2** și 6m pentru **A3b**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A2, A3b

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A2, A3b - toate clădirile vor fi racordate la rețele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A2, A3b

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp

ÎMPREJMUIRI

A2, A3b

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00m din care un soclu de 0,6m li vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de maxim 2,00m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

A2, A3b - POT maxim 60%

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

A2, A3b - CUT maxim =3

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile, plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisageră. Se propun perdele de verdeață care să se amenajeze ca tampon între zona industrială nou creată și zona de locuire a satului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pe terenul reglementat se propune o stradă principală perpendiculară pe DC 25, de-a lungul liniei de curent de înaltă tensiune în zona ei de protecție și va străbate terenul pe toată lungimea ei. Alte 2 străduțe de categoria a V-a se vor amenaja la sud de strada principală, acestea vor face legătura dintre sat și zona industrială. La nord se va amenaja o stradă perpendiculară pe strada principală care încearcă să implementeze previziunile de dezvoltare a zonei.

Racordurile cu străzile existente se vor face conform normelor și va ține cont de traficul greu.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare). Străzile vor fi executate din îmbrăcămiși moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată. Pe baza prevederilor P.U.G aprobat, a opiniei inițiatorului, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

În cadrul P.U.Z.-ului, pe zona reglementată se propune:

- Zonă de producție și depozitare cu parcele în suprafață mai mare de 5500mp și front la stradă de minim 50,00m, având un regim de construire izolat maxim 13,00m înălțime (regim de înălțime max P+2E). Această zonă se va încadra în U.T.R -ul **A2a** cu preluarea și actualizarea regulamentului din U.T.R-ul A2, A3b din PUG aprobat
- Zonă de producție mică, depozitare, comerț și servicii cu parcele în suprafață cuprinsă între 1350mp și 3350mp și front la stradă de minim 30,00m, având un regim de construire izolat maxim 10,00m înălțime (regim de înălțime max P+1E). Această zonă se va încadra în U.T.R -ul **A2b** cu preluarea și actualizarea regulamentului din U.T.R-ul A2 din PUG aprobat
- Se vor amenaja parcuri și grădini publice, scuaruri și fâșii plantate, toate aceste terenuri se vor încadra în U.T.R. - ul **V1a** cu respectarea regulamentului aferent.
- Fâșia de verdeață ca și culoar de protecție față de infrastructura tehnico - edilitară, linia electrică de înaltă tensiune 110kV se va încadra în U.T.R - ul **V3**
- Extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 20,00 %

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activități din următoarele domenii:

- cele care sunt acceptate și în PUG aprobat pentru zona reglementată.

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

- Obiectivul acestui proiect este de a împărți terenul în parcele pentru funcțiuni industriale, comerț, servicii, depozit. Se va amenaja o stradă principală și alte străzi secundare de legătură între diferite zone.

- Amenajarea și întregirea elementelor naturale pentru a crea zone de recreere care vor îmbunătăți imaginea zonei reglementate.

3.5.4. BILANȚ TERITORIAL

| Nr crt. | | existent | | propus | |
|---------|--|------------------|--------------|------------------|--------------|
| 1 | Zona de circulație rutieră | 0,00 | 0,00 % | 17261,00 | 4,32 % |
| 2 | Zona de circulații pietonale | 0,00 | 0,00 % | 3749,80 | 0,94 % |
| 3 | Zona de circulații biciclete | 0,00 | 0,00 % | 4780,40 | 1,20% |
| 4 | Zona terenurilor cu construcții | 0,00 | 0,00 % | 318153,15 | 79,53 % |
| 5 | Zona liberă - terenuri cu spații verzi | 400000 | 100 % | 56055,65 | 14.01 % |
| | Suprafața totală - zona de studiu | 400000,00 | 100 % | 400000,00 | 100 % |

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă, canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin extinderea și branșarea la rețelele existente.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare. Branșamentele de apă vor fi de minim 63mm, pentru a fi suficiente pentru incendiu.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajeră și canalizare pluvială.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Branșamentele pentru clădirile propuse se vor realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale. Orice extindere a rețelelor se va face subteran printr-un canal tehnic cu posibilitatea de intervenție în caz de avarie.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există rețeaua de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza prin extinderea rețelei pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislației, fără a aduce prejudicii aspectului și calității rețelei rutiere și pietonale.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul ecologic zonal.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Modelarea profilului stradal din zona studiată.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se propune parcelarea terenului reglementat, amenajarea străzilor și a spațiilor verzi din cadrul zonei reglementate, realizarea infrastructurii edilitare.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei și vor genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura:

- realizarea tuturor utilităților și a circulațiilor carosabile, pietonale și a pistelor de biciclete.
- amenajarea terenului;

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Baia Sprie, respectiv a localității Satu Nou de Sus.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- dată fiind poziția terenului, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ SATU NOU DE SUS

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administratiei locale – nr. **215/2001** – cu modificările ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regionala in Romania

Codul civil – reglementari privind amplasamentul constructiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metologia de elaborare a continutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii nr. **1430/2005**

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificari ulterioare

Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicata, cu modificari ulterioare

Ordonanta privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national nr. **96/1998**

Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. **7/1996**

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificarile ulterioare

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor

Legea apelor – nr. **107/1996** cu modificarile ulterioare

Ordonanta de urgenta nr. **195/2005** privind protectia mediului

O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sanatatii Publice pentru aprobarea **Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei**

Ordinul ministrului sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr. **536/23.06.1997**

Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificata prin **Legea 43/2002**)

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale

Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul localității Baia Sprie, sat Satu Nou de Sus, fiind definită, în prezentul PUZ, ca:

- **A2a - subzona de producție și depozitare;**
- **A2b - subzona de producție mică, depozitare, comerț și servicii;**
- **V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)**
- **V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice / cadastrale: **56024 și 51925. Din totalul suprafeței se reglementează 400 000,00 mp.**

Vecinătăți:

- la **est**: teren - proprietatea privată,
- la **sud**: stradă – aflată în curs de modernizare și extindere;
- la **vest**: stradă – drum comunal DC 25, drum de legătură cu Tăuții de Sus, respectiv Municipiul Baia Mare;
- la **nord**: cale de acces, din drumul comunal DC 25, către zona penitenciarului, respectiv haldele de steril;

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

- 1.PLANUL URBANISTIC GENERAL al localității Baia Sprie întocmit de SC Aedilis SRL – aprobat prin H.C.L. Baia Sprie nr. 151 din 2011și modificată prin HCL Baia Sprie nr. 170 din 2017
- 2.STUDIUL GEOTEHNIC

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- zona edificabilă pentru terenul studiat;
- organizarea profilului stradal;
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei;
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii rurale;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-au identificat 3 grupe de funcțiuni:

- **A2a - subzona de productie si depozitare;**
- **A2b - subzona de productie mică, depozitare, comert si servicii;**
- **V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)**
- **V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- | | |
|---------|----------------------------------|
| ART. 1. | UTILIZARI ADMISE |
| ART. 2. | UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI |
| ART. 3. | UTILIZARI INTERZISE |

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- | | |
|----------|---|
| ART. 4. | CARACTERISTICI ALE TERENULUI |
| ART. 5. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT |
| ART. 6. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR |
| ART. 7. | IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA |
| ART. 8. | CIRCULATII SI ACCESE |
| ART. 9. | STATIONALREA AUTOVEHICULELOR |
| ART. 10. | INALTIMEA MAXIMA ADMISA |
| ART. 11. | ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR |
| ART. 12. | CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA |
| ART. 13. | SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE |
| ART. 14. | IMPREJMUIRI |

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

A2a - subzona de producție și depozitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Sectiunea C – industria prelucrătoare :
 - Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
 - Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
 - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
 - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
 - Diviziunea 15 – tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
 - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
 - Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
 - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
 - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
 - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece
 - Diviziunea 25 – industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
 - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
 - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
 - Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
 - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
 - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
 - Diviziunea 32 – Alte activitati industriale
 - Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
- Sectiunea G – Comert cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor si motocicletelor:
 - Diviziunea 45 - Comert cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
 - Diviziunea 46 - Comert cu ridicata cu exceptia comerțului cu autovehicule si motociclete
- Sectiunea H – Transport si depozitare :
 - Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitări

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ SATU NOU DE SUS

- Sectiunea J – Informatii si comunicatii :
 - Diviziunea 58 – Activitati de editare
 - Diviziunea 59 - Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune; inregistrari audio si activitati de editare muzicala
 - Diviziunea 60 - Activitati de difuzare si transmitere de programe
 - Diviziunea 61 – Telecomunicatii
 - Diviziunea 62 - Activitati de servicii in tehnologia informatiei
 - Diviziunea 63 - Activitati de servicii informatice

 - Sectiunea N – Activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport :
 - Diviziunea 77 – Activitati de inchiriere si leasing
 - Diviziunea 78 - Activitati de servicii privind forta de munca
 - Diviziunea 79 - Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica
- suprafete de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturise mici
- plantatii verzi de protectie

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcelele nou create vor respecta obligatoriu noul aliniament propus prin prezentul plan urbanistic zonal;
- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 50,00 metri și o suprafață minimă de 5500 mp.
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități de producție mare sau de depozitare engros sau mic gros.

- dimensiunile și suprafața parcelor construibile se păstrează și în cazul parcelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art. 8, din prezentul regulament. Suprafața aferentă căilor de acces nu este luată la calculul coeficienților urbanistici;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **6,00** metri de aliniamentul propus și **NU** se pot retrage față de aceasta;
 - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcărilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la **3.00** metri de aliniament;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **14,00** metri de aliniamentul propus, la limita razei de protecție a liniei electrice LEA 110kV;
 - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcărilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la **3.00** metri de aliniament;

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

- Loturile situate la **nord** de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri față de limitele laterale și **10.0** metri față de limitele posterioare ale parcelor.
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Loturile situate la **sud** de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri față de limitele laterale și **10.0** metri față de limitele posterioare ale parcelor.
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- orice parcelă trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, respectiv strada principală nou creată, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 13,00m - la coamă, respectiv 10,00 metri la cornișă - de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim P+2E;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- în zona de protecție a liniei electrice LEA110kV este permisă plantarea doar a vegetației de joasă înălțime;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

- se vor face plantații de arbori în zona posterioară a fiecărei parcele pentru a crea o perdea verde spre zona haldelor de steril, respectiv spre zona rezidențială a satului.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.

- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori și arbuști

- în cazul incintelor depozitării de materiale refolosibile și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. Maxim 60% ;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 12 mc/mp teren ;

A2b - subzona de productie mică, depozitare, comert si servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu clădiri maxim P+1 niveluri și înălțimea maximă de 7,0m, cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale de mică producție și de servicii conexe, desfășurate în construcții industriale mijlocii și mici;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii managerial;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- comerț și servicii cu rază mare de servire și vizitare periodică sau rară (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de construcții etc);
- clădiri de birouri;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering);
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție;

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domeniul de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni;
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcelele nou create vor respecta obligatoriu noul aliniament propus prin prezentul plan urbanistic zonal;
- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1350 mp și maximă de 3350 mp; În situația parcelelor mai mari de 3350 mp nu se permit desfășurarea de activități productive mari;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art.8 , din prezentul regulament. Suprafața aferentă căilor de acces nu este luată la calculul coeficienților urbanistici;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **6,00 m** de aliniamentul propus și **NU** se pot retrage față de aceasta;
 - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcărilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la 3.00 metri de aliniament;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **14,00 m** de aliniamentul propus (limita razei de protecție a liniei electrice LEA110kV);

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

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și 10,00 m față de limitele posterioare ale parcelelor.
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și 10,00 m față de limitele posterioare ale parcelelor. Accesul principal la aceste loturi se consideră dinspre strada nou creată;
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- accesele principale la noile loturi se consideră din strada nou creată;
- racordul acceselor la parcele se va face cu respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- în spațiul de retragere față de aliniament, suprafața de teren rezervată parcajelor va ține cont de prevederile prezentului regulament cu privire la amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 9m - la coamă, respectiv 7 metri la cornișă / atic - de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim P+1E;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice;
- nu se recomandă folosirea de culori stridente;

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- în zona de protecție a liniei electrice LEA 110kV este permisă plantarea doar a vegetației de joasă înălțime;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- se vor face plantații de arbori în zona posterioară a fiecărei parcele pentru a crea o perdea verde spre zona penitenciarului, respectiv spre zona rezidențială a satului.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim = 60% ;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,2 ;

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE:

V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice) V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal, spații plantate de protecție de diferite tipuri.

Se vor realiza perdele de protecție pentru infrastructura tehnico - edilitară.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate - parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - **UTILIZĂRI ADMISE**

V1a : - sunt admise numai funcțiuni de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- piste de biciclete;
- mobilier urban, amenajari pentru joc și odihnă;

V3 : - conform legilor și normelor în vigoare;

ART. 2. - **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

V1a : - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ART. 3. - **UTILIZĂRI INTERZISE**

V1a, V3 : - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la art. 2
- se interzice orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei electrice
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

V1a, V3 : - conform studiilor de specialitate, avizate conform legii, și cu respectarea următoarelor condiționări:

- nu se permit operațiuni de parcelare;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- staționarea autovehiculelor se admite în zonele amenajate pe domeniul public

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- construcțiile propuse nu vor depăși înălțimea maximă de 3,5m

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1a, V3

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, respectiv materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii;
- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau bățuit.
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate;
- se recomandă realizarea de acoperișuri cu vegetație intensivă.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ SATU NOU DE SUS

- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.
- Acoperișurile vor avea o pantă minimă de 45 grade și se vor realiza în 2 sau 4 ape.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- V1a, V3** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- V1a, V3** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- V1a, V3** - nu este cazul;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- V1a, V3** • G.O. maxim 10%
P.O.T. – conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- în calculul procentului de ocupare a terenului se va ține cont de suprafețele mineralizate astfel încât la final să nu fie depășită procentul de 10% din spațiul verde;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- V1a, V3** • C.U.T. Maxim 0,10 ;

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina