



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 3143 din 31.01.2023

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada 22 Decembrie, nr. 3, identificat prin CF. Nr 113097 Baia Mare, nr.CAD.113097, proiect nr. 22/2022, elaborator: S.C. 9OPȚIUNE S.R.L., urbanist cu drept de semnătură:, inițiatore: S.C. ALPADRINA S.R.L.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1068 din 13.09.2022 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 25 din 29.12.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este delimitat ,la nord de strada 22 Decembrie, la est de strada Vasile Alecsandri, la sud de strada Romană și la vest de strada Avram Iancu. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr 113097 Baia Mare, nr.CAD.113097, proprietar **S.C. ALPADRINA S.R.L.**, cota actuala 1/1-597mp ,
- Suprafața totala a zonei de studiu este **19300 mp**, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Funcțiunea propusă - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
- Proiect nr. 22/2022,
- Elaborator: S.C. 9OPȚIUNE S.R.L.,
- Urbanist cu drept de semnătură:
- Inițiatore: S.C. ALPADRINA S.R.L.
- Titlu asupra terenului : CF. Nr 113097 Baia Mare, nr.CAD.113097

Funcțiunea actuală a terenului :

a)Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

- **UTR - CP4**-subzonă centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate, folosință actuală:curți construcții, altele;
- **UTR - CP1d**- Subzona centrală protejată datorita valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- **UTR - CA3** - centrul anilor 60 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de inaltime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

UTR - CP4- subzonă centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate, folosință actuală: curți construcții, altele;

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,80 pentru clădirile situate pe aliniament
- CUT maxim = 0,60 pentru clădirile retrase de la aliniament
- H maxim = înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără apariția unor calcane; în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 m; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

UTR – CP1d - subzona centrală protejată datorita valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,80 pentru clădirile situate pe aliniament
- CUT maxim = 0,60 pentru clădirile retrase de la aliniament
- H maxim = înălțimea maximă admisibilă este egală cu suma distanței dintre aliniamente și a distanței la care este retrasă clădirea de la aliniament, dar nu va depăși **P+3** etaje; în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor; construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de la aliniament de **4.0** metri

UTR - CA 3 - centrul anilor 60 - subzona centrală **cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înaltă medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar.**

- POT maxim = 80%
- CUT maxim = 2,2%
- Regim de înălțime maxim P+4E

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

CA3_L - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)

CA3_M - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație

CA3_L - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuire individuală și colectivă cu până la 12 apartamente
- parcaje la sol, demisol și subsol pentru autoturisme
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conversii pentru spațiile de la parter cu funcțiuni ce nu sunt producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, birouri ale unor profesii liberale etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea întregului parter aparținând clădirii.
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- se admite mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu condiția asigurării locurilor de parcare – 2 locuri/apartament astfel încât spațiile verzi aferente blocurilor existente să nu fie afectate.
- se admit copertine, filigorii amplasate în afara zonei edificabile, dacă acestea nu depășesc înălțimea gardului, respectiv sunt amplasate pe teren cu respectarea Codului Civil

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- orice altă funcțiune în afară de cele menționate la art. 1 și art. 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se recomandă menținerea parcellarului existent, evitarea subîmpărțirilor. Se acceptă comasarea a cel mult a 2 parcele între ele;
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirilor noi se vor alinia la
- 3,50 m față de strada Avram Iancu
- 3,50 m față de strada Romana

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile noi se pot construi doar în regim izolat și cuplat
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei astfel încât vor respecta normele de însorire prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- clădirile cuplate propuse cu fațada principală la stradă sau cele existente vor avea o adâncime de max 15,0 m pe limita laterală comună, respectiv vor fi retrase față de cealaltă limită laterală cu minim 3,0 m - clădirile amplasate în interiorul parcelei vor fi amplasate astfel încât distanța minimă până la limita de proprietate să fie egală cu jumătate din înălțime la cornișă/atic, dar nu mai puțin

de 3,0m, în caz contrar se pot amplasa doar cu acordul notarial al vecinului și respectând prevederile Codului Civil

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două unități teritoriale de referință;
- se pot construi pe limita de proprietate construcții care nu depășesc înălțimea gardului - de tipul umbrar sau adăposturi pentru uneltele de întreținere a zonei verzi

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța dintre construcții va fi de minim 6,0m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil de 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private având carosabilul cu lățimea minimă de 4,0m;
- în cazul în care, perimetral circulației publice sunt amenajate parcări auto, iar accesul pe teren se face traversând parcare, aceste locuri de parcare se vor transforma în acces – cu lățime 6,00m fără a restricționa sau condiționa drepturile private.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public;
- pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- numărul minim obligatoriu de locuri de parcare conform regulamentului aprobat prin H.C.L. 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, modificat și completat cu HCL nr.59/2022.
- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișă/atic este de 12,00 metri (S(D)+P+2E); se admite suplimentarea cu nivele a clădirilor cu regim de înălțime mai mică de P+2E

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; - se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor ondulate, a plăcilor bituminoase, a tablei strălucitoare de aluminiu și a tablei care imită țigla ceramică pentru acoperirea clădirilor;
- se interzice folosirea materialelor plastice și de tablă care imită pe cele naturale;
- în cazul supraetajărilor, acestea vor avea o arhitectură contemporană, nu se admit acoperișuri istoriciste de tip baroc. Se recomandă obținerea avizului de la Comisia de Dezvoltare Urbană
- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.
- extinderile se vor armoniza cu volumul clădirii din care face parte.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

ÎMPREJMUIRI

- fiind zone de locuire individuală, colectivă mică, se recomandă împrejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri transparente dublate cu gard viu având o înălțime maximă 2,2 m;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi $S(D)+P+2E= 2,2$ mp ADC /mp teren

CA3_M - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim $S(D)+P+2E+E3r$ și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație (str. 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor, str. V. Alecsandri)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuire individuală, colectivă;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- parcări subterane și multietajate, parcări la sol;
- locuințe colective cu parter comercial adecvat zonei centrale și protejate cu atractivitate ridicată pentru public din punct de vedere turistic
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni pentru cultură, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- birouri, spații administrative, sedii ale unor firme;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelele superioare;
- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai

pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri

de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul imobilelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și

frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, astfel încât soluția de acces să nu influențeze negativ estetica fațadei, fără a afecta circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

- lucrări ample de remodelare a fațadelor pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea întregului parter aparținând clădirii.

- se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă (wc publice mobile - amplasate pe timpul executării lucrărilor de construire);

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

- orice funcțiune alta decât cele înscrise la art. 1 și art. 2

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile comune/publice și a construcțiilor învecinate;

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

- inserția garajelor individuale sau a bateriilor de garaje nu este permisă.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;

- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 350 mp cu un front la stradă de 15,0 m

- în cazul fronturilor continue și 18,0 m în cazul fronturilor discontinue; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă sau mai mare;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor

- clădirile noi propuse se vor amplasa pe aliniamentul existent

- clădirile noi propuse se vor construi doar în regim înșiruit, cu respectarea normelor în vigoare

- spre strada 22 Decembrie

- clădirile noi propuse se vor alinia la 4,0 m față de aliniamentul existent, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, retragerea fiind necesară unei viitoare lărgiri a străzii, respectiv a creării unui spațiu pietonal adecvat.

- nu se acceptă retrageri față de noua aliniere propusă;

- clădirile noi propuse se vor construi în regim înșiruit, excepție clădirea de pe strada 22 Decembrie nr 7, care își va păstra retragerea existentă;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor

- clădirile se vor construi doar în regim înșiruit cu respectarea normelor în vigoare
- clădirile noi propuse se pot construi înșiruit pe o adâncime de maxim 15m de la aliniament. Corpurile de clădire dispuse pe limitele laterale ale parcelei având fațada principală pe aliniament, pot avea o adâncime maximă de 25,0m de la aliniament, doar dacă corpul de clădire cuprins între 15,0m și 25,0m va avea o retragere față de limita laterală opusă de minim 6,0m; Corpurile de clădire având adâncimea de 25,0m de pe două parcele adiacente se vor amplasa întotdeauna pe aceeași limită laterală.
- clădirile noi propuse amplasate în interiorul parcelei, fără a avea fațadă la strada principală, vor respecta următoarele retrageri:
 - retrageri laterale minim 3,0m pentru clădiri în regim de înălțime P, P+1E(M),
 - retrageri laterale minim 6,0m pentru clădiri în regim de înălțime P+2E
 - retrageri posterioare minim de 6m pentru toate clădirile
 - retrageri de minim 6,0m față de limita de demarcație cu UTR CA3_L
- spre strada 22 Decembrie
 - clădirile se vor construi înșiruit cu excepția clădirii aflate pe strada 22 Decembrie nr 7
 - în cazul construcțiilor aflate la nr 5, respectiv 11, retragerile față de limita laterală înspre parcela cu nr 7, se vor face respectând următoarele distanțe:
 - 3,0 m pentru construcțiile cu regim de înălțime S(D)+P+1E;
 - 6,0 m pentru construcțiile cu regim de înălțime S(D)+P+2E, respectiv S(D)+P+2E+E3r
 - clădirea izolată aflată la nr 7 în cazul unei extinderi pe orizontală sau verticală va avea fațadele laterale retrase de la limitele parcelei astfel :
 - 3,0 m pentru regim de înălțime S(D)+P+1E;
 - 6,0 m pentru regim de înălțime S(D)+P+2E, respectiv S(D)+P+2E+E3r
 - clădirile care se vor construi înșiruit vor avea o adâncime de maxim 15,0 m de la alinierea propusă
 - clădirile pot avea o adâncime maximă de 25,0 m astfel încât pentru corpul de clădire de la 15,0 m la 25,0 m retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 6,0m indiferent de regimul de înălțime propus pentru noua construcție. În situația în care pe una din limitele laterale există o construcție calcan, corpul de clădire propus se poate dispune pe respectiva limită laterală fără a depăși lungimea calcanului existent.
 - clădirile amplasate în interiorul parcelelor fără a avea fațadă la strada principală:
 - se vor retrage față de limitele laterale după cum urmează:
 - 3,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+P+1E
 - 6,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+2E
 - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m.
 - nivelele aflate sub cota terenului amenajat - planul subsol - se pot construi până pe limita de proprietate fără a afecta proprietățile învecinate. Se vor respecta regulile impuse prin Codul Civil.
 - retragerile față de limita posterioară vor respecta următoarele distanțe:
 - 3,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+P+1E
 - 6,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+3E
 - 6,0 m pentru clădirile care se află pe parcelele la limita de demarcație a două UTR-uri
 - EXCEPȚII:
 - parcela aflată la intersecția străzilor Avram Iancu și 22 Decembrie, construcția nou propusă se va supune următoarelor reguli:
 - se recomandă construcție în regim înșiruit spre strada 22 Decembrie
 - față de limita posterioară, fiind și limita de demarcație între două UTR-uri, retragerea va fi de 3,0m
 - parcela aflată la intersecția străzilor 22 Decembrie și P-ța Izvoarelor, construcția nou propusă se va supune următoarelor reguli:
 - noua clădire se va construi în regim înșiruit spre P-ța Izvoarelor, dar și spre strada 22 Decembrie.

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 6,0 m cel puțin pe o latură

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- se acceptă extinderi ale clădirilor existente
- distanța dintre 2 clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de 12,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime $S(D)+P+2E$ sau $S(D)+P+2E+E3r$ sau se poate reduce la 6,0m în cazul în care ambele clădiri au regim de înălțime $S(D)+P+1E$. Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele la spațiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată astfel încât să se asigure un minim de 2,5m de acces orizontal de la limita de proprietate existent sau aliniamentul nou reglementat și până la rampa de acces spre parcare subterană/supraterană; Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare și doar cu avizul comisiei de circulație a municipiului Baia Mare;
- în situația în care accesul la parcările subterane / supraterane sunt în sens unic, carosabilul va fi de minim 4,0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6,0m;
- în cazul clădirilor înșiruite se vor realiza ganguri cu dimensiunile necesare acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în parcaje publice sau de uz public;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi H.C.L. 104 /2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare
- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată;
- se recomandă amplasarea de parcaje subterane / supraterane comune care să asigure și existența boxelor de depozitare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile noi propuse cu front la strada V. Alecsandri, P-Ța Izvoarelor
- regimul de înălțime va fi de $P+1E+M$ la fațada principală 9,0 m la streășină
- regimul de înălțime va fi de $P+1E+M$ sau $P+2E$ la fațada posterioară 10,m la atic
- înălțimea maximă la coamă 14,00 m
- pentru clădirile noi propuse cu front la strada 22 Decembrie
- regimul de înălțime va fi de $S(D)+P+2E+3Er$
- înălțimea la atic/streașină de max 11,0 m pentru clădirile $S(D)+P+2E$
- retragerea nivelului 3 față de alinierea propusă va fi de minim 3,0m, având înălțimea maximă la atic de 14,0 m.
- retragerea nivelului 3 față de limitele laterale nu este necesară, dacă regimul de construire este cel înșiruit.
- nivelul 3 se poate construi doar în adâncimea de 25,0 m a clădirii de la alinierea construcțiilor la strada 22 Decembrie și respectarea retragerii de 3m a ultimului nivel
- nu este permisă realizarea unui nivel suplimentar pentru clădirile autorizate în regim de înălțime $S(D)+P+2E+E3r$;
- pentru parcela de colț situată la intersecția străzilor 22 Decembrie și P-ța Izvoarelor se au în vedere următoarele reglementări:

- clădirea nou propusă se va trata ca accent, se acceptă la front regim de înălțime P+3E, în așa fel încât să fie în dialog cu clădirea aflată la nordul străzii 22 Decembrie, dar va ține seama și de monumentul - Turnul Măcelarilor în raza de protecție căruia se află, va prelua regimul de înălțime al străzii 22 Decembrie - P+2E, iar spre P-ța Izvoarelor, pe o lățime de cel mult 15,0m va avea un regim de înălțime P+2E.
- pentru clădirile noi propuse în interiorul parcelei, regimul de înălțime maxim va fi de
- S(D)+P+2E, Hmax = 11,0 m la streășină/atic sau
- S(D)+P+1E+M (acoperiș tip șarpantă), Hmax = 9,0 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenurilor amplasate adiacent străzii 22 Decembrie, respectiv P-ța Izvoarelor
 - în cazul reabilitărilor termice la clădirile existente, se vor face documentații pentru obținerea Autorizației de construire
 - pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn,
 - acoperișurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate;
 - este strict interzisă închiderea balcoanelor / logiilor / teraselor odată ce acestea au fost realizate conform proiectului inițial autorizat; Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării inițiale a imobilelor noi propuse;
 - pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterane se vor realiza fațade verzi;
 - construcțiile echipamentelor tehnico-edilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural-estetic cu întregul ansamblu;
 - este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor și bransamentelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
 - în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Dezvoltare Urbană din cadrul municipiului Baia Mare;
 - reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.
 - clădirile noi propuse spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor vor avea fațadele principale aliniate la stradă, cu acoperiș în două ape, fără lucarne având panta de 45 grade cu streășina la 9,00 m față de cota trotuarului.
- Învelitoarea va fi din țiglă ceramică culoare natur.
- Forma golurilor de fereastră va fi dreptunghiulară cu lățimea mai mică decât înălțimea, se va crea un ritm și o compoziție a întregii fațade care să pregătească intrarea spre orașul vechi.
- clădirile noi propuse spre strada 22 Decembrie vor avea volumetrii simple, de preferat acoperișuri terase circulabile cu respectarea Codului Civil spre vecinătăți.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+3E) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm;
- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ÎMPREJMUIRI

- se recomandă împrejmuirea terenurilor și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, separarea spre limitele laterale și posterioare se recomandă garduri transparente dublate cu gard viu având o înălțime maximă 2,2 m;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 2,2 mp ADC /mp teren

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu
- Aviz - Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Telekom România
- Acord autentificat al titularilor cu drept de ipotecă înscriși în CF;
- În situația în care se vor reglementa aspecte cuprinse în art. 31¹ din Legea 350/2001 se va solicita acordul proprietarilor afectați de respectivele reglementări.
- Studiu de trafic avizat de Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Studiu de însorire;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în

- **UTR - CP4**-subzonă centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate, folosință actuală:curți construcții, altele;
- **UTR - CP1d**- Subzona centrală protejată datorita valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- **UTR - CA3** - centrul anilor 60 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înaltă medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar

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

- **CA3_L** - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)

- **CA3_M** - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație
- **CA3_L** - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)
- Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv schimbarea funcțiunii din **UTR - CP4**-subzonă centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate, folosință actuală:curți construcții, altele; **UTR - CP1d**- Subzona centrală protejată datorita valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat; **UTR - CA3** - centrul anilor 60 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înaltime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar în **CA3_L** - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M), **CA3_M** - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație, **CA3_L** - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Director Executiv Direcția Urbanism
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela