



MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr .37640 din 05.09.2023

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Stadion Atletism Baia Mare**”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare, zona Stadionului de Atletism, fiind delimitată la nord de Bd.Traian/str.Hortensiei, la est de Bd.Unirii si primul front construit la acest bulevard, la sud de Bd.Republicii si primul front construit la acest bulevard si la vest de strada Transilvaniei, jud.Maramures, Proiect nr. 52565 din 2021, elaborator: Agorapolis SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihaela Pusnava, inițiator: Municipiul Baia Mare

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 862 din 15.07.2021 cu valabilitate până la 15.07.2024,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 11 / 04 .09.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
 - Teritoriul studiat este în zona Stadionului de Atletism, fiind delimitat la nord de Bd.Traian/str.Hortensiei, la est de Bd.Unirii si primul front construit la acest bulevard, la sud de Bd.Republicii si primul front construit la acest bulevard si la vest de strada Transilvaniei.
 - Suprafața totală a zonei studiate este de aprox **350.376mp**
- Funcțiuni propuse:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea decentru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte (conform P.U.G. Baia Mare)

CM1 - subzona mixtă cu clădiriavând regim de construire continuu sau discontinuu(se păstrează conform existent)

CM1a - subzona mixtă cu clădiriavând regim de construire continuu sau discontinuu șiînălțimi maxime de P+15

CM1b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+8

CM1c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6

CM2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2+3Er

CM2c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+9

Em - subzona echipamentelor publice

L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Baia Mare)

V1a - subzonă parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

V3b - complexe și baze sportive (conform P.U.G. Baia Mare)

V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare

F - zona activităților legate de culte (conform P.U.G. Baia Mare)

Initiator : Municipiul Baia Mare

Proiect nr. 52565 din 2021, elaborator: Agorapolis SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR:
arh. urb. Mihaela Pusnava.

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte

POT maxim = 80% pentru P+4<

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4< CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5<

CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

POT maxim = 85% cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

L5 - subzona locuințelor colective medii și mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim P+4,8 = 20%

POT maxim P+3,4 = 30%

CUT maxim P+4,8 = 1,0 mp ADC/mp teren CUT maxim P+3,4 = 0,8 mp ADC/mp teren

V3b - complexe și baze sportive

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Planul Urbanistic Zonal birouri și spații de locuit 3S+P+8, aprobat cu H.C.L. nr. 532/2007

Planul Urbanistic Zonal bloc de locuințe D+P+8-10 aprobat prin H.C.L. nr. 296/2009;

Planul Urbanistic Zonal cartier Pinteazul, aprobat cu H.C.L. nr.268/2009;

Planul Urbanistic Zonal Etapa 1: Imobil Multifuncțional 2S+P+8E, aprobat cu H.C.L. 493/2015;

Studiu de fezabilitate Creșterea mobilității urbane durabile prin modernizarea și crearea benzilor dedicate transportului în comun în Municipiul Baia Mare

Planul Urbanistic Zonal Etapa 1: Imobil Multifuncțional 2S+P+8E, aprobat cu H.C.L. 493/2015, reglementează un bloc de locuințe, POT maxim = 40%, CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME -2S+P+8E

Planul Urbanistic Zonal cartier Pinteazul, aprobat cu H.C.L. nr.268/2009, reglementează UTR A4- activități de servicii și comerț compatibile cu zona rezidențială schimbare din UTR L5 conform PUG Municipiul Baia Mare, POT=50%, REGIM DE ÎNĂLȚIME - P+2E RETRAS față de căile de circulație,

L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim CV1,CV2,CV3,CV5,CV6 = 40%

CUT maxim CV1 = 1,37 mp ADC/mp teren CUT maxim CV2,CV3 = 1,65 mp ADC/mp teren CUT maxim CV5,CV6 = 2,70 mp ADC/mp teren

REGIM DE ÎNĂLȚIME P+6 (21m), se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit;

Planul Urbanistic Zonal bloc de locuințe D+P+8-10 aprobat prin H.C.L. nr. 296/2009, reglementează un bloc de locuințe cu spații la parter, POT maxim = 32%, CUT maxim = 3,33 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME -D+P+8-10E;

Conform Studiu de fezabilitate Creșterea mobilității urbane durabile prin modernizarea și crearea benzilor dedicate transportului în comun în Municipiul Baia Mare se prevede lărgirea gabaritului bd. Traian de la o bandă pe sens la două benzi pe sens însumând 16,60 m, cu o bandă dedicată transportului în comun pe axul străzii de 3,60 m;

Planul Urbanistic Zonal birouri și spații de locuit 3S+P+8, aprobat cu H.C.L. nr. 532/2007- reglementează o zonă de locuințe colective și spații comerciale 3S+P+8, POT maxim = 80% CUT maxim = 9,06 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME - 3S+P+8E

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea decedru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte (conform P.U.G. Baia Mare)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE (conform P.U.G. Baia Mare)

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- biblioteca-mEDIATECA;
- poșta, servicii de curierat, telecomunicații, centru de date;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri și servicii conexe (Spa, sală conferințe, sală evenimente, restaurant etc.
- centre de expoziții, galerii;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- mici unități productive manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar;
- parcări subterane, la sol sau multietajate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (conform P.U.G. Baia Mare)

Nu este cazul

UTILIZĂRI INTERZISE (conform P.U.G. Baia Mare)

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) (conform P.U.G. Baia Mare)

Se păstrează loturile existente.

Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane; sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere de către administrația publică;

pentru funcțiuni de interes general se consideră construibile parcelele având minim 800 mp și un front la stradă de minim 18 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral și de minim 15 metri în cazul construcțiilor alipite la două calcane laterale;

Se admit lucrări de construire pentru compartimentare interioară și refașadizare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se constituie ca aliniamente limitele imobilelor cu nr cadastrale 112372, 115674 și 102681 comune cu alea FN, Parcul Central, spațiile verzi încadrate în UTR V1a conform planșei de Reglementări urbanistice. Față de aceste aliniamente se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri.

Suplimentar, clădirile situate la aliniamentul de la Alea FN vor respecta o retragere față de aliniament astfel încât înălțimea fațadei să nu depășească distanța până la aliniamentul opus. Este admisă retragerea în trepte a fațadei dinspre aliniament astfel încât distanța măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei și până la aliniamentul opus să nu fie mai mică decât înălțimea construcției.

În cazul construcțiilor destinate unor instituții publice se mențin amprentele existente, însă nu sunt admise extinderile care se apropie la mai puțin de 6 metri față de aliniament.

Față de aliniamentul către est al terenului cu numărul cadastral 102681 (numerotat cu litera "a" conform planșa de reglementări) se va respecta o retragere minimă de 28m (conform planșa de reglementări) în așa fel încât distanța față de clădirile vecine să fie egală cu înălțimea maximă a clădirii propuse.

Construcțiile existente se mențin. În situația în care nu respectă retragerile menționate mai sus acestea nu pot suferi modificări de extindere, supraînălțare.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

În cazul terenurilor aflate în domeniul public și învecinate cu alte imobile aflate în domeniul public, limita comună se constituie ca limite laterale sau posterioare. Se admite amplasarea construcțiilor atât în regim izolat, cât și alipit.

În cazul imobilelor cu nr cadastrale 112372 și 115674, în cazul în care se edifică fiecare parcelă în mod independent, edificarea se admite exclusiv în modul cuplat la limita de proprietate comună celor două loturi. În cazul comasării loturilor se va realiza o construcție în regim izolat.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai edificarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 9 metri. (conform P.U.G. Baia Mare)

În cazul construcțiilor destinate unor instituții publice se mențin amprentele existente, însă nu sunt admise extinderile care se apropie la mai puțin de 6 metri față de limitele UTR CA1 sau față de limitele altui imobil cadastral.

Construcțiile existente se mențin. În situația în care nu respectă retragerile menționate mai sus acestea nu pot suferi modificări de extindere, supraînălțare.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate sau alipite.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu 6 m

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI (conform P.U.G. Baia Mare)

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accesul carosabil se va realiza din strada Serelor și din Aleea FN. Nu se admite accesul direct din Bd. Unirii.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de max. 250m de terenul pe care se solicită realizarea construcției. (conform P.U.G. Baia Mare)

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR(conform P.U.G. Baia Mare)

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

Nu se impun restricții de înălțime cu următoarele excepții: (conform P.U.G. Baia Mare)

respectarea exigențelor autorității aeronautice privind culoarul de zbor;

respectarea în planul aliniamentului a unei înălțimi la cornișă/atic egală cu distanța dintre aliniamente și retragerea volumelor mai înalte la o distanță egală cu diferența, dar nu mai puțin de 4 m;

justificarea configurației de ansamblu ținând seama de modul de percepere a catedralei propuse de pe axul bulevardului Unirii, de perceperea peisajului colinar privind spre nord de-a lungul aceleiași ax, de perceperea masei construite a centrului de afaceri de pe văile masivului muntos.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru locuințele afectate de umbre, din vecinătate.

Se admite realizarea demisolurilor și a subsolurilor, însă nu este obligatorie realizarea acestora.

Nu se normează numărul de subsoluri, acesta urând a fi determinat de necesitățile funcțiunii propuse, de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru construcțiile existente care nu respectă condițiile de retragere impuse în prezentul Regulament, se admit exclusiv lucrări de refațadizare sau reconfigurare interioară.

În cazul construcțiilor noi și al refațadizărilor, aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate; Se va asigura o tratare similară a fațadeloraceleiașiclădiriavândîn vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui centru de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor;

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă). În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta **REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE** , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (Bd. Unirii) se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor..

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcajilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (conform P.U.G. Baia Mare)

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

Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă și pe sub trotuare, bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața

parcele, exprimat procentual ($GOT = \text{mp AC suprafețe mineralizate/mp teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă; se va recurge la soluții de înverzirea fațadelor și teraselor precum și la dispunerea de străzi mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

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

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ÎMPREJMUIRI (conform P.U.G. Baia Mare)

Se interzice realizarea împrejmuirii. Se admit delimitări cu arbori/arbuști sau vegetație de aliniament.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

POT maxim = 80%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei
La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

CUT maxim = 2,2 mp adc/teren pentru P+4 (nr. maxim de niveluri = 5)

2,4 mp adc/teren pentru P+5 și peste (peste 6 niveluri)

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

(Se păstrează conform existent)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale; - comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafeneleetc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30 % din ADC pentru fiecare operațiune.

- se admite completarea cu clădiri comerciale in interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozitare 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;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează loturile existente.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri;

pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (conform P.U.G. Baia Mare)

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Retragerile se vor raporta la conturul UTR CM1 și se mențin conform situației existente. Față de orice aliniament se respectă retragerea existentă.

În cazul unor construcții noi se vor respecta condițiile conform PUG:

clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 -10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;

clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maxima la cornișă sa nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

daca înălțimea clădirii in planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;

pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanța de maxim 20 metri fata de aliniamentul la strada.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (conform P.U.G. Baia Mare)

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

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

Retragerile se vor raporta la conturul UTR CM1 și se mențin conform situației existente.

În cazul unor construcții noi se vor respecta condițiile conform PUG:

clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,

clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi; clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament;

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5 metri;

distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 metri; clădirile aparținând altor funcțiuni pot fi integrate în fronturi continue;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;

se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (conform P.U.G. Baia Mare)

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate sau alipite.

În cazul unor construcții noi se vor respecta condițiile conform PUG:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI (conform P.U.G. Baia Mare)

Se mențin construcțiile existente. În cazul unor construcții noi se vor respecta condițiile conform PUG:

Parcela este construibilă doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30 metri.

se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru acces de serviciu;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR (conform P.U.G. Baia Mare)

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori

concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR(conform P.U.G. Baia Mare)

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

Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime P+3, respectiv înălțimea maximă 17 metri. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR (conform P.U.G. Baia Mare)

Pentru construcțiile existente se admit exclusiv lucrări de refațadizare.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta **REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE**, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (Bd. Republicii, Bd. Unirii) se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (conform P.U.G. Baia Mare)

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie realizată pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE(conform P.U.G. Baia Mare)

În grădinile de față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare; parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

ÎMPREJMUIRI(conform P.U.G. Baia Mare)

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt admise delimitări cu vegetație de aliniament (arbori, arbuști etc.)

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(conform P.U.G. Baia Mare)

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

POT maxim = 50%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

CUT maxim = 2 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+15

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective cu condiția ca în parterul, mezaninul (dacă este cazul) și etajul 1 ale imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar între orele 8:00 - 22:00;
- parcări subterane cu condiția ca accesul să se facă din circulația secundară (str. Rachetei);

UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 2000 mp, cu o deschidere minimă la stradă de cel puțin 30 ml.

Accentele de înălțime (definite conform Articolului 10) vor putea fi edificate doar pe loturile care au suprafața minimă de 2800 mp.

Loturile de teren care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni de comasare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Limita de proprietate către circulațiile publice perimetrare se constituie ca aliniamente în cazul loturilor aflate în proprietate privată sau domeniu privat.

Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 5 metri pentru corpurile nou construite și/sau extinderi propuse.

În cazul parcelelor localizate pe bd. Republicii, se admite construirea la aliniament doar către bd. Republicii. Față de restul aliniamentelor se va respecta retragerea de minimum 5 metri.

Construcțiile existente se mențin cu retragerile aferente. În cazul construcțiilor existente, în situația în care nu sunt respectate retragerile minime impuse conform condițiilor de mai sus, nu sunt admise extinderi sau supraînălțări.

În cazul imobilelor situate la nord de terenul cu nr cad 105859, aflate în domeniul public, nu se identifică aliniamente. Amplasarea construcțiilor în cazul acestora se va face cu respectarea unei retrageri de minimum 5 metri față de limita UTR-ului, conform planșei de Reglementări urbanistice.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 metri. Excepție fac construcțiile existente pentru care se menține amplasarea și pentru care sunt admise exclusiv intervenții de refațadizare.

Între limita laterală a parcelei și retragerea de 5 metri, pe fiecare dintre imobilele cu nr cadastrale 116186, 118343, 115089, 102782 și 105859, indicate conform planșei 02. Reglementări urbanistice, se va asigura culoar verde cu lățimea de minimum 5 metri, astfel rezultând culoare verzi și pietonale cu lățimea de 10 metri pentru conectarea pietonală a străzii Rachetei cu spațiul public de-a lungul bulevardului Unirii.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate sau alipite.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu 1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care se optează pentru cuplarea a două construcții pe același lot, acestea se vor cupla astfel încât să nu rezulte calcane.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

Între bulevardul Unirii și strada Rachetei, între retragerile edificabile și limita laterală a loturilor identificate cu nr cadastrale 116186, 118343, 115089, 102782 și 105859, indicate conform planșei Reglementări urbanistice, se vor asigura circulații pietonale și spații verzi (cu lățimea de 5 metri pe fiecare dintre două loturi adiacente, în total rezultând culoare cu lățimea de 10 metri), cu utilizare publică neîngrădită

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice. Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Locurile de parcare realizate la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate și se vor planta 1 arbore la fiecare 5 locuri de parcare realizat la nivelul solului pentru a asigura umbra pe timpul sezonului cald și a reduce efectul de insulă de căldură.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Se admite realizarea unui accent de înălțime D+P+10, respectiv cu înălțimea maximă de 40 metri măsurată de la cota terenului amenajat în jurul construcției și până la atic. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Se admite realizarea unui accent de înălțime D+P+15, respectiv cu înălțimea maximă de 60 metri măsurată de la cota terenului amenajat în jurul construcției și până la atic pe parcele marcate în mod distinct cu accent posibil pe planșa de reglementări - cele situate la intersecția bulevardelor Unirii și Republicii, cu condiția să aibă o suprafață de minim 2800 mp.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele

instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Este admisă realizarea de subsoluri și și a demisolurilor, însă nu este obligatorie realizarea acestora. Numărul subsolurilor nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (Bd. Republicii, Bd. Unirii) se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Exemplu de alăturare neadmisă de goluri fereastră-ușă, Sursa: prelucrare proprie

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăstierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei. În cazul loturilor mineralizate pe care există deja construcții care se extind, se poate renunța la suprafața verde la sol, cu condiția plantării unui arbore la fiecare 500 mp, plantați în sol natural. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Sunt exceptate loturile mineralizate pe care există deja construcții care se extind, caz în care se poate renunța la suprafața verde la sol. În aceste situații este obligatorie plantarea în unui arbore la fiecare 500 mp, plantați în sol natural. Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

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

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60% cu următoarele condiții:

proiecția la sol a clădirii care depășește 6 niveluri supraterane să fie maximum este 30%

proiecția la sol a clădirii care depășește 10 niveluri supraterane să fie maximum este 20%

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

Corelare procent - înălțime admis

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei, cu excepția loturilor mineralizate pe care există deja construcții care se extind, caz în care se poate renunța la suprafața verde la sol. În aceste situații este obligatorie plantarea în unui arbore la fiecare 500 mp, plantați în sol natural.

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcări, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 3 mp adc/teren pentru RH max = D+P+10 (maximum 12 niveluri supraterane)

CUT maxim = 4 mp adc/teren pentru accent de înălțime D+P+15 (maximum 17 niveluri supraterane)

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

CM1b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+8

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;

funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;

funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;

funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.

spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);

stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;

Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

locuințe colective cu condiția ca în parterul și mezaninul imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului către aliniament, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar maxim între orele 8:00 - 22:00, cu excepția clădirilor existente, unde sunt deja amplasate locuințe în parter/mezanin;

UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe individuale;

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;

Depozitare en-gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Funcțiuni mari generatoare de trafic;

Stații de întreținere și reparații auto;

Stații de alimentare carburanți;

Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;

Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Sunt construibile parcelele care au suprafața de minim 1000 mp și deschidere minimă de 30 m.

Edificarea construcțiilor cu regimul de înălțime peste P+4 se poate face pe parcelele ce au o suprafață de minimum 3000 mp.

Se admite realizarea unor construcții cu un regim de înălțime mai mare de P+4 pe imobile cadastrale cu suprafețe mai mici de 3000 mp cu condiția ca ele să facă parte dintr-un ansamblu de imobile care sunt destinate aceluiași ansamblu de locuințe, iar suprafața cumulată a acestor imobile să depășească 3000 mp. În această situație, autorizația de construire se va emite cu

obligativitatea realizării unui condominiu care să aibă în folosință întreaga suprafață mai mare de 3000 mp, iar calculul indicatorilor urbanistice și raportarea suprafețelor verzi să se facă la întreaga suprafață a ansamblului, mai mare de 3000 mp.

În situația în care la solicitarea autorizației pentru construire se solicită realizarea unui ansamblu cu regim de înălțime mai mare de P+4, pe un imobil cu o suprafață de cel puțin 3000 mp, dar care este propus dezmembrării în vederea fazării proiectului, se admite înălțimea maximă admisă cu condiția ca

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către domeniul public se constituie ca aliniament.

Față de aliniamentul de la strada Vasile Alecsandri se va respecta o retragere de minimum 6 metri.

Față de toate celelalte aliniamente se va respecta o retragere de minimum 10 metri.

Se interzice extinderea parterului locuințelor colective existente.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Față de limitele laterale și posterioare de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată de la nivelul terenului adiacent construcției și până la la cornișa/aticul etajului neretras, dar nu mai puțin de 8 metri, cu excepția clădirilor care se vor refațadiza.

În cazul ansamblurilor rezidențiale, amplasarea construcțiilor va ține cont de raportarea față de celelalte construcții din cadrul condominiului, conform condițiilor de amplasarea prevăzute la AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ, iar raportarea față de limitele de proprietate se va face prin raportarea la limitele cadastrale exterioare ale ansamblului, indiferent de componența cadastrală a ansamblului.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate și alipite cu condiția să nu lase calcane vizibile.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu 1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

În cazul imobilului aflate în proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, în situația în care sunt realizate operațiuni de trecere în domeniul public a unor suprafețe din imobilul pentru care se solicită o autorizație de construire, se poate admite ca locurile de parcare realizate de-a lungul circulațiilor publice adiacente imobilului respectiv să fie luate în considerare pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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

Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime D+P+7+8Er, echivalent unei înălțimi maxime de 30 metri măsurate de la nivelul terenului din jurul construcției și până la cota plăcii superioare etajului neretras/ respectiv 34 metri măsurate la aticul etajului retras. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Se admite realizarea unor construcții cu un regim de înălțime mai mare de P+4 pe imobile cadastrale cu suprafețe mai mici de 3000 mp cu condiția ca ele să facă parte dintr-un ansamblu de imobile care sunt destinate aceluiași ansamblu, iar suprafața cumulată să depășească 3000 mp. În această situație, autorizația de construire se va emite cu obligativitatea realizării unui condominiu care să aibă în folosință întreaga suprafață mai mare de 3000 mp, iar calculul indicatorilor urbanistice și raportarea suprafețelor verzi să se facă la întreaga suprafață a ansamblului, mai mare de 3000 mp.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (Bd. Republicii, Bd. Unirii) se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

În cazul construcțiilor având funcțiuni de locuire colectivă se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază conform Anexei 4.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Exemplu de alăturare neadmisă de goluri fereastră-ușă, Sursa: prelucrare proprie

În cazul realizării parcajelor închise auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{\text{mp AC suprafețe mineralizate}}{\text{mp teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu

rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, din care 10% se va realiza pe teren natural, iar restul de minim 10% se poate realiza pe dală urbană/demisol (cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Locurile de parcare realizate la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate și vor fi prevăzute cu 1 arbore cu foliaj dens la 5 locuri de parcare - care să ofere umbră pe timpul sezonului cald, umbrind locurile de parcare. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor, cu excepția situației când este necesară realizarea de ziduri de sprijin, în zone cu diferențe de nivel. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%*

*proiecția la sol a clădirii care depășește P+4 este 30%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 3 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM1c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.
- spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-locuințe colective cu condiția ca în parterul și mezaninul imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar între orele 8:00 - 22:00;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru regim de înălțime de maximum P+4, sunt construibile parcelele care au suprafața de minim 600 mp și deschidere minimă de 20 m.

Pentru un regim de înălțime egal sau mai mare de P+5, sunt construibile parcelele care au suprafața de minim 1000 mp și deschidere minimă de 30 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Limita către străzile publice sau către spații publice se constituie ca aliniament.

În cazul loturilor din UTR CM1c situate la nord de bd. Unirii se va respecta o retragere de minimum 5 metri față de orice aliniament.

În cazul loturilor din UTR CM1c situate la sud de bd. Unirii se va respecta o retragere de minimum 3 metri față de orice aliniament, cu condiția ca distanța față de clădirile vecine să fie mai mare sau egală cu înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte dintre cea existentă și cea propusă.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri.

În cazul construcțiilor existente și care se mențin în cazul în care nu respectă condițiile de retragere minimă sunt admise doar lucrări de reafățizare.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu 1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice. Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime D+P+6, respectiv o înălțime maximă de 27 metri măsurată de la nivelul de călcare din jurul construcției și până la atic. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Este admisă realizarea de subsoluri și a demisolurilor, însă nu este obligatorie realizarea acestora. Numărul subsolurilor nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI

ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (Bd. Republicii) se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

În cazul construcțiilor având funcțiuni de locuire colectivă se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază conform Anexei 4.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Exemplu de alăturare neadmisă de goluri fereastră-ușă, Sursa: prelucrare proprie

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcajilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, din care 10% se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de minim 10% se poate realiza pe dală urbană/demisol. În cazul locurilor de parcare realizate la nivelul solului (în aer liber) se impune obligativitatea realizării acestora pe suport din dale înierbate și plantarea unui arbore cu foliaj dens la fiecare 5 locuri de parcare - care să ofere umbră pe timpul sezonului cald, umbrind locurile de parcare.

Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejuririlor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%*

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcări, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,5 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2+3Er

Grupează imobilele cu nr cadastrale 127203, 128612 și 128613 situate la sud de strada Oituz și la nord de Stadionul de Rugby într-o subzonă și terenul ASSOC - Asociația Profesională Neguvernamentală de Asistență Socială situat la sud de terenul de Rugby, adiacent străzii Rachetei.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE**

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;

- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni sportive: bază sportivă, sală fitness etc.;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Echipeamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe colective și individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă este de 1000mp cu o deschidere minimă de 25m. Având în vedere dimensiunile parcelelor și formele acestora se recomandă comasarea celor trei imobile care formează UTR CM2b de la strada Oituz. De asemenea, se recomandă comasarea loturilor care formează UTR CM2b de la strada Rachetei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Toate limitele UTR CM2b de la strada Oituz se constituie ca aliniamente, zona cuprinzând terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, iar în vecinătate sunt doar imobile aflate în domeniul public.

Imobilele de la strada Rachetei, aflate în domeniul public, nu determină aliniamente decât parțial de-a lungul laturii vestice, comune cu imobilul cu nr cadastral 120632.

În cazul UTR CM2b de la strada Oituz:

Față de aliniamentul dinspre strada Oituz se va respect o retragere de minimum 10 metri.

Față de aliniamentul dinspre imobilul cu nr cadastral 118277 (terenul de Rugby) se va respecta o retragere de minimum 5 metri.

Către vest limita edificabilului este determinată de proiecția limitei comune a imobilelor 118277 și 122624 pe aliniamentul de la strada Oituz, conform planșei de Reglementări urbanistice, în vederea asigurării unei continuări a zonei de parc și promenadei propuse la sud, către Pietonalul propus în zona CM2c. Retragera coincide unei distanțe de aproximativ 27 metri față de limita vestică a UTR CM2b.

De-a lungul străzii Oituz, edificabilul este admis pe o lungime de 60 metri, conform planșei de Reglementări urbanistice. Aceasta coincide unei retrageri de aproximativ 17m față de limita comună a imobilelor 128613 și 128612.

În cazul UTR CM2b de la strada Rachetei:

Se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri față de conturul exterior al zonei funcționale.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Având în vedere suprafețele imobilelor și formele acestora se recomandă comasarea imobilelor din CM2b de la strada Rachetei, respectiv de la strada Oituz sub câte o singură parcelă cadastrală în fiecare zonă, situație în care nu sunt determinate limite laterale și/sau posterioare.

În situația în care conformarea cadastrală a UTR CM2b prezintă mai multe imobile, se admite edificarea pe limitele comune cu condiția să nu rezulte calcane. În situația în care această condiție nu poate fi îndeplinită, față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri de minimum 5 metri.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate sau alipite.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

În cazul UTR CM2b de la strada Oituz, spațiul liber situat între zona edificabilă și circulațiile perimetrare se va trata într-o manieră de spațiu pietonal public și spațiu verde și va face parte vizual din zona publică perimetrală. La vest de zona edificabilă spațiul liber va fi amenajat ca

spațiu public pietonal (scur/ piațetă/ promenadă, care va asigura continuarea traseului pietonal de la nord din UTR CM2c către sud în UTR V3bm. Se interzice amenajarea unor locuri de parcare la vest de zona edificabilă în UTR CM2b de la strada Oituz.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice. Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime D+P+2+3Er (nu mai mult de 5 niveluri supraterrane), respectiv înălțimea maximă 14 metri parapet etajului 2 neretras, respectiv maxim 17 metri la aticul etajului 3 retras. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor admise și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural. Suplimentar față de suprafețele de spațiu

verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

Locurile de parcare de la nivelul solului vor fi realizate pe suport de dale înierbate și vor fi prevăzute cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare, pentru a asigura umbra pe timpul sezonului cald și a reduce efectul insulei de căldură.

ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

:POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcări, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,5 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM2c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+9

Vizează imobilul cu nr cadastral 104024 situat la nord de strada Oituz. Acesta se află în proximitatea unor zone cu destinație publică (Sala sporturilor, bazinul de înot și zona stadionului de atletism), iar poziționarea acestuia implică conformarea arhitectural volumetrică astfel încât să faciliteze parcursul pietonal între acestea.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;

funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;

funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;

funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;

spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);

stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;

Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

locuințe colective cu condiția ca în parterul imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar maxim între orele 8:00 - 22:00;

UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe individuale;

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;

Depozitare en-gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Funcțiuni mari generatoare de trafic;

Stații de întreținere și reparații auto;

Stații de alimentare carburanți;

Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;

Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă este de 5000mp cu o deschidere minimă de 30 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Toate limitele de proprietate se constituie ca aliniament. Față de orice aliniament se va respecta o retragere de minimum 5 metri, cu excepția aliniamentului din nord, față de V3b, care cuprinde Bazinul Olimpic de Înot și Clubul Sportiv Baia Mare față de care se va respecta o retragere de minimum 10 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. În parterul imobilului va fi realizat un culoar de trecere dinspre strada Oituz către limita posterioară, a cărui lățime va avea cel puțin 10 metri, va fi ambientat și iluminat. Circulația pietonală de-a lungul culoarului se va desfășura public și neîngrădit astfel încât să existe posibilitatea de trecere liberă între strada Oituz și zona spațiilor verzi și amenajărilor publice situate la nord de imobil și la est de acesta.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Având în vedere că terenul încadrat în CM2c este delimitat pe toate laturile de domeniu public, în consecință nu există limite laterale și posterioare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate și cuplate, sub condiția să nu genereze calcane.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu o treime din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

leșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

Se va asigura un traseu pietonal cu o lățime de cel puțin 10 metri care să facă legătura între limita nordică a imobilului, comună cu zonele de spațiu verde propuse și zona Bazinului de Înot, a Clubului Sportiv și zona Stadionului de Atletism situată la sud de strada Oituz. În acest sens, în parterul imobilului va fi amenajat un culoar pietonal iluminat și ambientat, cu o lățime de minim 10 metri, prin care circulația să se realizeze neîngrădit.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime D+P+9, respectiv înălțimea maximă 37 metri măsurată la atic. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Este admisă realizarea de subsoluri și a demisolurilor, însă nu este obligatorie realizarea acestora. Numărul subsolurilor nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȘADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

În cazul realizării parcajelor auto închise la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Imobilul va dispune de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, din care minimum 15% se va realiza pe teren natural, iar restul de minim 15% se poate realiza pe dală urbană/demisol. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului, precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcări, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,5 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

Em - subzona echipamentelor publice

Se constituie ca două subzone cu acces de la strada Vasile Alecsandri, înconjurate fiecare de imobile încadrate în UTR CM1b. Imobilele se află în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Parcaje la sol, subterane sau supraterane;

Echipeamente publice educație: grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii;

Echipeamente publice de sănătate și asistență socială: clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, policlinică, dispensar urban și dispensar policlinic, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc), creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială;

Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;

Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);

Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;

Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

Servicii sociale, colective și personale;

Lăcașuri de cult;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Echipeamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, să fie integrate în arhitectura imobilului și să nu fie accesibile direct publicului;

Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului.

În cazul imobilului cu nr cad 103381 se admite menținerea construcțiilor existente cu condiția ca activitățile generate să nu genereze riscuri pentru populație sau pentru imobilele învecinate, și să

desfășoare activitățile în condițiile normate de zgomot, poluare și trafic. În cazul desființării construcțiilor existente se admite exclusiv realizarea unui parcaj la sol sau a unor spațiilor verzi.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepțiașcolilor care sunt sedii de circumscripții electorale; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă este de 500mp cu o deschidere minimă de 15 m.

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se urmărește asigurarea unei retrageri de minim 6 metri față de aliniamente de la strada Vasile Alecsandri, respectiv 5 metri față de celelalte aliniamente. Având în vedere configurația atipică a loturilor și a regimului de proprietate al terenurilor se fac următoarele precizări suplimentare:

În cazul imobilului cu nr cadastral 102750 se admite amplasarea pe aliniamentul sudic comun cu imobilul cu nr cadastral 132726, care coincide cu o retragere de 7 metri măsurată de la limita UTR-ului Em de la strada Vasile Alecsandri. Față de limita UTR-ului EM dinspre limitele estică și nordică se va respecta o retragere de minimum 5 metri. Față de limita de proprietate a imobilului cu nr cad 132703 se va respecta o retragere de minimum 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțime;

În cazul imobilului cu nr cadastral 132703 se va respecta o retragere de minimum 6 metri față de aliniamentul de la strada Vasile Alecsandri, respectiv minimum 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea fațadei față de aliniamentul estic, comun cu imobilul cu nr cadastral 132726.

În cazul imobilului cu nr cadastral 103381 nu sunt admise construcții noi;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte la cornișa/aticul etajului neretras, dar nu mai puțin de 5 metri.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate și alipite, sub condiția să nu genereze calcane.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime D+P+2, respectiv înălțimea maximă 14 metri la atic/cornișă în cazul imobilului cu nr cadastral 132703.

Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime P+1+M, respectiv înălțimea maximă 10 metri la atic/cornișă în cazul imobilului cu nr cadastral 102750.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele

instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Este admisă realizarea de subsoluri și a demisolurilor însă nu este obligatorie realizarea acestora. Numărul subsolurilor nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă sau șarpantă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente).

Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

În cazul realizării parcajelor auto închise la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcajilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a loggiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, loggiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{\text{mp AC suprafețe mineralizate}}{\text{mp teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, din care minimum 20% se va realiza pe teren natural, iar restul de minim 10% se poate realiza pe dală urbană sau demisol. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului, precum dale înierbate, terase verzi etc.

Locurile de parcare exterioare se vor realiza pe suport de dale înierbate pentru reducerea suprafeței mineralizate. În zonele de parcare exterioare se vor planta 1 arbore la fiecare 5 locuri de parcare pentru umbrirea zonei de parcare și reducere efectului de insulă de căldură.

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

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcări, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,2 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+4 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (Conform P.U.G. Baia Mare)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi etc.
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor delocuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
- dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
- amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
- activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
- activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Sunt admise unitățile de cazare existente;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de semnalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin amplasamentele existente ale blocurilor de locuințe colective. Nu sunt admise extinderi la nivelul parterului, cu excepția rampelor de acces/scărilor necesare pentru funcțiuni prevăzute la Articolul 2.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se menține alinierea existentă;

Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). Acestea din urmă vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.
Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Nu este cazul. Terenurile nu dispun de limite laterale și posterioare.

Se mențin retragerile existente.

Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). De asemenea, se vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construcțiilor colective existente, realizate în perioada socialistă, parcela se va considera unitatea teritorială de referință de la nivelul zonei de studiu;

Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). De asemenea, se vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Se vor menține înălțimile maxime ale construcțiilor existente. Nu sunt admise supraînălțările sau mansardările locuințelor colective existente. Regimul maxim de înălțime admis este P+8, respectiv înălțimea maximă 30 metri la atic/cornișă. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȘADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor având funcțiuni de locuire colectivă se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază conform Anexei 4.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcajilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație

executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Locurile de parcare de la nivelul solului vor fi realizate pe suport din dale înierbate și vor fi prevăzute cu un arbore cu foliaj dens la fiecare 5 locuri de parcare sau cu pergole verzi în vederea asigurării umbrei pe timpul verii și reducerii efectului de insulă de căldură.

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

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 20% pentru P+4, 8

30% pentru P+3, 4

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1 mp ADC/mp teren pentru P+4, 8

0,8 mp ADC/mp teren pentru P+3, 4

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

V1a - subzonă parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi și plantate de folosință generală;

Amenajări peisagistice și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii;

Mobilier urban, gradene, terase, pergole, umbrare, instalații de artă;

Alei pietonale și velo, mobilier urban;

Parcaje la sol

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Parcări subterane cu condiția să nu depășească 50% din suprafața subzonei V1a în care se află, iar impactul acestora asupra traficului existent să fie analizat în prealabil într-un studiu de trafic și circulații. De asemenea, deasupra plafonului parcării este obligatorie asigurarea unui strate de teren natural cu o grosime de cel puțin 2 metri;

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Toalete publice cu condiția ca acestea să fie integrate arhitectural sau peisagistic în amenajarea generală a spațiului public și să nu facă notă discordantă prin locul de amplasare, coloristică sau volumetrie, cu excepția imobilului din fața Catedralei Sfânta Treime.

Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice, cu condiția ca acestea să fi realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public.

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În vederea amenajării sau edificării în cadrul UTR V1a, raportarea se va face la conturul limitelor UTR, conform Planșei de Reglementări urbanistice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare pe aliniament cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. De asemenea, se vor respecta condițiile specifice în cazul instalațiilor tehnico-edilitare. În cazul construcțiilor subterane se va respecta o retragere de minimum 3 metri față de aliniamentul comun cu UTR CM2a.

În cazul zonei V1a amplasată la nord de UTR F (Catedrala Sfânta Treime) amenajările construite sau instalațiile edilitare se vor amplasa cu respectarea unei retrageri de minimum 5 metri față de Aleea FN și de minimum 15 metri față de aleea acces către catedrală.

Față de limitele fiecărei subzone V1a comune cu o circulație publică, amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare sau amenajările construite se va face astfel încât să nu fie obstrucționată sau limitată circulația pietonală sau carosabilă adiacentă. Nu se impune respectarea unei retrageri minime, însă se vor respecta condițiile specifice în cazul instalațiilor tehnico-edilitare.

Față de limitele fiecărei subzone V1a comună cu o altă zonă funcțională aflată în domeniul public nu se impune respectarea unei retrageri minime, însă se vor respecta condițiile specifice în cazul instalațiilor tehnico-edilitare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare pe limitele subzonei de reglementare V1a cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare, însă se vor respecta condițiile specifice în cazul instalațiilor tehnico-edilitare.

Se impune o retragere de minimum 6 metri față de limita UTR-ului F și CA1.

Față de limitele fiecărei subzone V1a comună cu o altă zonă funcțională aflată în domeniul public nu se impune respectarea unei retrageri minime, însă se vor respecta condițiile specifice în cazul instalațiilor tehnico-edilitare. În cazul construcțiilor subterane se va respecta o retragere de minimum 3 metri față de limita comună cu UTR V3b pe care sunt amplasate alte construcții

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul;

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul carosabil către UTR V3b (Clubul sportiv Baia Mare) se realizează prin intermediul subzonei V1a adiacentă la est, din Bd. Unirii.

Accesul pietonal și ocazional carosabil către UTR F (Catedrala Sfânta Treime) se va realiza prin subzona V1a adiacentă la nord, din strada FN, conform situației existente.

Nu este admisă accesul carosabil pe spațiul verde. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)

În subzonele V1a sunt admise parcaje subterane cu condiția ca acestea să nu ocupe o suprafață mai mare de 50% decât suprafața subzonei, iar deasupra acestora să existe un strat de pământ cu o grosime de cel puțin 2 metri. Accesul carosabil și impactul fluxurilor de trafic vor fi studiate la faza DTAC în cadrul unui studiu de trafic și circulații.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde. Se interzice staționarea autovehiculelor de-a lungul căilor de circulație pietonală sau carosabilă dacă nu sunt prevăzute locuri de parcare în acest sens.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 5 metri la cornișă/atic, măsurați de la cota terenului, echivalentul unui regim maxim de înălțime D+P. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Este admisă realizarea subsolurilor în vederea realizării unor parcaje supraetajate. Nu se reglementează numărul de subsoluri, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și necesitatea investiției.

În cazul mobilierului urban, a instalațiilor de artă, pergolelor etc. Nu se impune respectarea unei înălțimi maxime, însă se va urmări ca acestea să nu incomodeze circulația, vizibilitatea, perspective valoroase sau funcționarea instalațiilor tehnico-edilitare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor corespunde standardelor de calitate în construcții, în acord cu programul și arhitectura clădirilor învecinate.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȘADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, apă, canalizare etc., vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. De asemenea, parcările amenajate la sol vor fi prevăzute cu plantații de arbori sau pergole verzi astfel încât să fie asigurată umbrirea suprafeței mineralizate a parcărilor și reducerea efectului de căldură radiantă a suprafețelor mineralizate. Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

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

Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare județului Maramureș pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

ÎMPREJMUIRI

Sunt admise doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști. În cazul locurilor de joacă pentru copii sunt admise împrejmuiri cu rol de siguranță, a căror înălțime să nu depășească 1,20 m. Împrejmuirea locurilor de joacă se va realiza utilizând materiale și culori similare sau complementare mobilierului urban și a amenajărilor proxime urmărindu-se integrarea în ansamblul amenajării spațiului public.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

(POT = mp AC /mp teren * 100)

POT maxim = 10%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT planimetric = mp ADC /mp teren

CUT maxim = 0,1 mp ADC /mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare

În cadrul UTR V3bm sunt propuse două subzone: una destinată activităților sportive și facilităților aferente - terenul de atletism și terenul de rugby și o zonă de parc public care oferă posibilitatea unui traseu pietonal și promenadă între zona Bazinului de înot situată la nord și Strada Rachetei.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- terenuri și facilități sportive (tribune, vestiare, spații întreținere etc.);
- spații pentru practicarea sportului la interior (sală de sport, balon acoperit etc.)
- Spații administrative
- parcaje la sol;
- Alei pietonale, promenade, pistevelo;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Mobilier urban, gradene, terase, pergole, umbre, instalații de artă;
- Amenajări peisagistice și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii;
- Țarc pentru animale de companie;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt permise pavilioane temporare în zona de parc public a V3bm cu condiția ca suprafața acestora să fie de maxim 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare;

Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice, cu condiția ca acestea să fi realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public.

Parcări subterane și/sau suprateran cu condiția ca impactul acestora asupra traficului existent să fie analizat în prealabil într-un studiu de trafic și circulații. Se admite posibilitatea realizării unor spații comerciale, administrative, de recepție evenimente sportive, sală de sport/antrenamente cu condiția ca aceste funcțiuni să fie localizate pe cel mult două niveluri (D/P și etajul 1), iar deasupra acestora să fie realizată parcare auto.

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a unui corp cadastral în vederea edificării este de 1000 mp și cu condiția asigurării unui acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau indirect (printr-o altă parcelă), cu servitutea înscrisă în cartea funciară, de minimum 4 metri.

În zona V3bm sunt propuse două zone edificabile localizate destinate unor construcții noi, după cum urmează:

De-a lungul străzii Transilvaniei pentru posibilitatea realizării unei tribune aferente stadionului de atletism, dotată cu zonă de vestiare, spații administrative, spații de alimentație publică etc.

În zona terenului de Rugby, către strada Rachetei (zona parcerii existente) - terenul cu nr cad 118277, destinată unei construcții de parcare, eventual cu spații multifuncționale, tribune, vestiare, sală de sport și antrenament, spații administrative, comerț și alimentație publică localizate la nivelul parter.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

În cazul UTR V3bm se constituie ca aliniamente limitele comune cu UTR CM2b, terenul cu nr cad 128613, 128612 și 127203, aflate în proprietate privată. Celelalte limite ale UTR-ului se constituie ca limite laterale, având în vedere faptul că terenurile din V3bm se află în domeniul public, iar imobilele din vecinătate sunt circulații publice sau imobile aflate tot în domeniul public.

Sunt admise construcții precum tribună, spații pentru vestiare, sală de antrenament ș.a. asociate activităților sportive principale, cu respectarea unor retrageri față de aliniamente conform studiilor de specialitate.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Toate limitele UTR V3Bm, cu excepția celor comune cu terenul cu nr cad 128613, 128612 și 127203 se constituie ca limite laterale sau posterioare. În vederea amplasării construcțiilor în cadrul zonei V3bm se va urmări o raportare față de limita UTR-ului V3bm, marcată conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Zona edificabilă de-a lungul străzii Transilvaniei va avea o adâncime maximă de 32 metri măsurată dinspre strada Transilvaniei, astfel încât aceasta să se suprapună peste limita exterioară a pistei de atletism a stadionului. Retragerile impuse acestei zone sunt următoarele:

Față de limita exterioară a UTR V3b de la str. Transilvaniei se va respecta o retragere de minimum 5 metri,

Față de limita exterioară a UTR V3b de la str. Rachetei și de la str. Oituz se va respecta o retragere de minimum 10 metri

În cazul zonei edificabile propuse în zona de parcare a terenului cu nr cad 118277, se vor respecta următoarele:

se va respecta o retragere de minimum 5 metri față de toate limitele laterale/posterioare de-a lungul străzii Rachetei și față de limitele cadastrale comune cu imobilul cu nr 122624

Față de limitele comune cu nr cadastral 118969 (ASSOC - Asociația Profesională Neguvernamentală de Asistență Socială) se va respecta o retragere de minimum 5 m, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea propusă a fațadei dinspre limita respectivă 3 metri față de incinta terenului de Rugby;

Sunt admise construcții precum tribună, spații pentru vestiare, sală de antrenament ș.a. asociate activităților sportive principale, cu respectarea unor retrageri față de limitele laterale conform studiilor de specialitate.

Pentru realizarea împrejmuirilor terenurilor de sport nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele comune cu circulațiile publice, însă acestea se vor realiza astfel încât circulațiile pietonale/carosabile perimetrice să nu fie obstructionate și să obtureze vizibilitatea pentru siguranța deplasărilor.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate sau alipite.

Între două construcții izolate de pe aceeași parcelă se va respecta o retragere minimă egală cu 1/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la cota de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic/cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri. În toate situațiile, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcela va putea fi construită doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

Între terenul de Rugby (nr cad 118277) și Stadionul de Atletism (nr cad 122625) se urmărește realizarea unui parc public. De-a lungul zonei mediane a UTR V3bm, în zona dintre cele două terenuri de sport menționate se va asigura un acces pietonal public și neîngrădit cu o lățime de cel puțin 5 metri care să asigure legătura între strada Oituz și strada Rachetei.

Accesul carosabil și pietonal la funcțiunile din cadrul UTR V3bm se va putea realiza din circulațiile publice perimetrice: Strada Transilvaniei, strada Oituz, Strada Rachetei (inclusiv din zona parcajului public adiacent străzii Rachetei).

Nu este admis accesul carosabil pe spațiul verde. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată, aflat în vigoare și a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

Se admite realizarea unor parcaje (subterane sau la sol) sub viitoarea tribună propusă la vest de stadionul de atletism. Se admite realizarea unui parcaj subteran/suprateran pe amplasamentul actualei parcări la sol adiacentă străzii Rachetei, în incinta imobilului cu nr cadastral 118277. Nu se admite realizarea unor parcaje în zona destinată viitorului parc public (parte a imobilului cu nr cad 122624). Sau în alte zone nemarcate pe planul de Reglementări Urbanistice cu zone edificabile.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis va fi D+P+3. Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime va fi 15 metri. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic/cornișă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

pentru acoperirea terenurilor de sport cu structuri ușoare provizorii (prelată, corturi, balon etc) se acceptă o înălțime de maximum 20 metri

Este admisă realizarea subsolurilor. Nu se reglementează numărul de subsoluri, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și necesitatea investiției.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor corespunde standardelor de calitate în construcții, în acord cu programul și arhitectura clădirilor învecinate.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției pe care o deservește.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. De asemenea, parcările amenajate la sol vor fi prevăzute cu plantații de arbori sau pergole verzi astfel încât să fie asigurată umbrirea suprafeței mineralizate a parcărilor și reducerea efectului de căldură radiantă a suprafețelor mineralizate. Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De

asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare județului Maramureș pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie împrejmuirea terenurilor de atletism și ale celor de sport la exterior din zona terenului de Rugby. Împrejmuirea acestora se va realiza din materiale care permit vizibilitatea. Împrejmuirea are rolul de a preveni riscul de impact accidental cu articole sportive și pentru a preveni accesul accidental pe terenul de sport în timpul evenimentelor sau al antrenamentelor. Împrejmuirea va avea înălțimea de maximum 2,5 metri, din care un soclu opac cu o înălțime de maximum 1 metru. Suplimentar, către interiorul incintei împrejmuite/terenului de sport, se pot monta plase de protecție cu înălțimi mai mari de 2,5 metri, pentru siguranța trecătorilor.

Se recomandă împrejmuirea zonei de parcare/administrativă a terenului de Rugby situată adiacent străzii Rachetei. În situația realizării acesteia, împrejmuirea va avea înălțimea de maximum 2,5 metri, din care un soclu opac cu o înălțime de maximum 1 metru.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcarilor, acestea se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, iar soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

Se interzice împrejmuirea zonei de parc public.

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmuir din condiții de siguranță. Împrejmuirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

(POT = mp AC /mp teren * 100)

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul exprimat procentual dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei (GOT = mp AC suprafețe mineralizate/mp teren * 100). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare

a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

POT maxim = 30%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 60% din suprafața parcelei
La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT planimetric = mp ADC /mp teren

CUT maxim = 1,2 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

V3b - complexe și baze sportive (conform P.U.G. Baia Mare)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

terenuri și facilități sportive (tribune, vestiare, spații întreținere etc.);

spații pentru practicarea sportului la interior (sală de sport, balon acoperit etc.) sau la exterior;

Spații administrative

parcaje la sol, subterane și supraterane;

Alei pietonale, promenade, pistevelo;

Spații verzi și plantate de folosință generală;

Mobilier urban, gradene, terase, pergole, umbrare, instalații de artă;

Amenajări peisagistice și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii;

Cabine de pază

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform limitelor stabilite în planșa de Reglementări Urbanistice și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Nu este admis accesul carosabil pe spațiul verde. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Se admite realizarea unor parcaje subterane pe amplasamentul parcării situate între Sala Sporturilor și UTR CM2c (nr cad122598).

În toate zonele de parcare de la nivelul solului în aer liber se vor căuta soluții pentru reducerea efectului de insulă de căldură. Se recomandă ca toate locurile de parcare de la nivelul solului să fie realizat pe suport din dale înierbate și să fie dotate cu pergole verzi sau cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare în vederea asigurării umbrei pe perioada sezonului cald.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Este admisă realizarea subsolurilor. Nu se reglementează numărul de subsoluri, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și necesitatea investiției.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției pe care o deservește.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se vazează astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. De asemenea, parcările amenajate la sol vor fi prevăzute cu plantații de arbori sau pergole verzi astfel încât să fie asigurată umbrirea suprafeței mineralizate a parcărilor și reducerea efectului de căldură radiantă a suprafețelor mineralizate. Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare județului Maramureș pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejurimi ale obiectivelor de interes public sau ale spațiilor verzi.

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmui din condiții de siguranță. Împrejurimile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

CUT maxim = Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

F - zonaactivităților legate de culte (Conform P.U.G. Baia Mare)

În cadrul prezentului teritoriu studiat, UTR F este reprezentat de imobilul cu nr cadastral 120583 pe care se află edificată Catedrala Sfânta Treime. Reglementarea în cadrul acestei zone funcționale se menține conform situației menționate în PUG Mun. Baia Mare, cu actualizarea unor aspecte care țin necesitățile imobilului și ale circulațiilor publice.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Lăcașuri de cult;

Servicii pentru culte;

Activități sociale ale asociațiilor religioase;

Activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;

UTILIZĂRI INTERZISE

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează loturile existente. În cadrul prezentului teritoriu studiat, UTR F este reprezentat de imobilul cu nr cadastral 120583 pe care se află edificată Catedrala Sfânta Treime, aflat la intersecția Bd. Unirii cu Bd. Republicii și cu suprafața de 20927 mp.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice se constituie ca aliniament. Față de aliniament se va respecta o retragere de minimum 6 metri.

Limita către Parcul Central se constituie ca aliniament. Față de aliniamentul dinspre Parcul Central se va respecta o retragere de minimum 10 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.
Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Față de limitele laterale și posterioare de proprietate se vor respecta retrageri de minimum 10 metri.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelatele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau printr-un imobil aflat în domeniul public. Accesul carosabil și pietonal se va face din strada FN, conform planului de reglementări urbanistice, prin incinta imobilului 115607, aflat în domeniul public. De asemenea, accesul carosabil se va putea realiza și direct din bulevardele Unirii sau Republicii, cu condiția asigurării unor spații suficiente de adânci înainte de limita împrejmuirii astfel încât să nu fie incomodată circulația carosabilă în momentul intrării/ieșirii în/din incintă.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare referitoare la asigurarea numărului minim de locuri de parcare sau RGU, în cazul în care nu există legislație locală în vigoare aprobată.

Parcajele aferente funcțiunii vor fi asigurate în spații amenajate ca parcare, în afara circulațiilor publice. Se interzice accesul carosabil pe spațiul verde sau pe trotuarul pietonal din zona V1a adiacentă la nord.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ÎMPREJMUIRI

Sunt admise împrejmuiri care permit vizibilitatea, cu un soclu opac cu o înălțimea de maximul 60 cm. Înălțimea totală a împrejmuirii nu va depăși 2 metri.

Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 20%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei
La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = conform studii de specialitate

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Plan de situație pe suport cadastral vizat OCPI MM
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu Geotehnic

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 01.06.2023 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 33507 din 07.08.2023.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafata totala de aprox 350.376mp este cuprins in intravilanul municipiului Baia Mare.

Raportat la cerintele temei de proiectare si la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situatiei existente, a evolutiei zonei si a disfunctionalitatilor semnalate care impun unele interventii corective, este necesar sa se elaboreze acest PUZ, avand urmatoarele obiective propuse:

CA1 - subzona centrala cu functiunea decentru de afaceri, cu cladiri de inaltime medie si accente inalte (conform P.U.G. Baia Mare)

CM1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu(se pastreaza conform existent)

CM1a - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+15

CM1b - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+8

CM1c - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6

CM2b - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+2+3Er

CM2c - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+9

Em - subzona echipamentelor publice

L5 - subzona locuintelor colective medii (P+3,4) sau medii si inalte (P+3 - P+8,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale (conform P.U.G. Baia Mare)

V1a - subzona parcuri, gradini publice orasenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice

V3b - complexe și baze sportive(conform P.U.G. Baia Mare)

V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare

F - zona activităților legate de culte(conform P.U.G. Baia Mare)

Din analiza conditiilor existente si ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluda ca terenul intruneste conditiile pentru reglementarile propuse. Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.
Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela