



MUNICIPIUL BAIA 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr.55179 / 01.03.2024

Ca urmare a cererii adresate de SC Oberhauser Invest SRL, cu sediul în municipiul Baia Mare, B-dul Unirii, nr. 20, înregistrată la nr. 55179 din 20.12.2023 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 22.12.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 06 din 01.03.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal " Introducere teren în intravilan și parcelare zonă de producție și depozitare " generat de imobilele situate în Baia Mare, str.Dura FN, judetul Maramureș.

Inițiator: SC OBERHAUSER INVEST SRL, SC ECO ANTNIC SRL, PORSCHE BANK ROMANIA, IFN FORTUNA LEASING, SC AUTOMOBIL LUC SRL, M. S. I. K. A. S. I. M. C. F. I.

Proiectant: SC Agorapolis SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: a

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat parțial în extravilanul Municipiului Baia Mare și parțial în intravilan, în zona vestică fiind delimitat la nord de BD. Independentei, la vest de strada Dura, la sud de și la est de terenuri private. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 130566, 123696, 131458, 107917, 131992, 121112, 123692, 120903, 121333, 120909, 131852, 111500, 111879, 105081, 132079, 123178, 132090, 123693, 128938, 121486, 104469, 126553, 132504, 132506 Baia Mare, cu nr. cad. 1130566, 123696, 131458, 107917, 131992, 121112, 123692, 120903, 121333, 120909, 131852, 111500, 111879, 105081, 132079, 123178, 132090, 123693, 128938, 121486, 104469, 126553, 132504, 132506 proprietar Oberhauser Invest SRL, cota actuală 1/1, CF. Nr. 121393, 111090, Baia Mare cu nr. cad. 121393, 111090, proprietar SC Oberhauser Invest SRL și ECO Antnic SRL, CF. Nr. 130581, 125004, 125005, 126552, 126554, 132542 Baia Mare, cu nr. cad. 130581, 125004, 125005, 126552, 126554, 132542, proprietar SC Eco Antnic SRL, Cf. Nr. 134650, 134649 Baia Mare cu nr. CAD 134650, 134649 prop Sc Oberhauser Invest SRL, CF. nr. 127500 Baia Mare cu nr. CAD 127500 proprietar Sc Oberhauser Invest SRL - aflate în extravilan în suprafața de 84.151m² și CF. Nr. 101812 Baia Mare cu nr. cad. 101812, proprietar Porsche Bank Romania, CF. Nr. 111224, 111219, 104870, 117644, 117645 Baia Mare cu nr. cad. 111224, 111219, 104870, 117644, 117645, proprietar IFN Fortuna Leasing, CF. Nr. 117646, 117647 Baia Mare cu nr. cad. 117646, 117647, proprietar Sc Automobil LUC SRL, CF. Nr. 120485 Baia Mare cu nr. cad. 120485, proprietar M. S. I. K. A. S. I. M. C. F. I., -terenuri în suprafața de 20.361m² aflate în intravilan

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **150.085 mp**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan:

UTR L2b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1.

Folosința actuală: conform CF: fâneată, arabil etc

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**Idm - subzonă producție și depozitare**

Reglementările urbanistice se aplică pentru terenurile cu nr. cadastral (la momentul elaborării documentației PUZ): 130566, 131458, 107917, 131992, 121112, 123692, 123693, 123696, 120903, 121333, 120909, 131852, 111500, 111879, 105081, 132079, 123178, 132090, 121393, 121486, 128938, 104469, 127500, 130581, 125004, 125005, 126552, 126553, 126554, 132542, 132504 și 132506, 134650, 134649 care sunt introduse în intravilan.

Pentru celelalte terenuri extravilane cuprinse în zona de studiu, respectiv: nr. cad. 130715, la est de strada propusă FN4 (numerele cadastrale 131864, 131887, 115860, 129635, 106877) și la sud de strada propusă FN3 (numerele cadastrale 123222, 111090, 119299, 121327, 112842 și 130385) se recomandă ca ulterior introducerii în intravilan să fi reglementate conform zonei Idm, în vederea păstrării coerenței spațiale volumetrice și urbanistice a zonei. Reglementările prevăzute în prezenta documentație nu sunt aplicabile acestor imobile prin prezentul PUZ, ulterior aprobării sale, ci constituite doar recomandare de reglementare ulterioară.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE**

Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc.;

Activități de producție industrială și cvasiindustrială, hală de producție, atelier, laborator etc.;

Activități complementare producției industriale: administrative, de cercetare/ proiectare (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe);

Depozitare de obiecte, mărfuri și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie;

Spații logistice și manipularea mărfurilor (parc logistic);

Servicii asociate activităților de producție și depozitare;

Incubator de afaceri, infrastructură și spații aferente acestora;

Activități de producție manufacturieră;

Spații de prezentare (Showroom);

Sediu/birouri administrative, întreprinderi și microîntreprinderi;

Centre, facilități și laboratoare de cercetare și dezvoltare

Echipamente tehnice aferente activităților parcului de activități;

Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

Echipamente tehnice majore;

Stații de întreținere și reparații auto.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar cu condiția ca ADC să nu depășească 2000 mp;
alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar etc.), cu condiția ca acestea să fie realizate cu circuit închis, destinat personalului angajat în cadrul unei facilități dezvoltate dintre cele menționate la - UTILIZĂRI ADMISE;

UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe;
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;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Obiectul reglementării îl constituie loturile propuse cu suprafața rezultată în urma realizării circulațiilor publice și a parcelării.

Suprafața minimă a unui lot destinat edificării este de 1500 mp, cu cel puțin una dintre dimensiunile parcelei de minimum 20 metri și să aibă acces la o stradă publică în mod direct sau prin intermediul unei servituți de trecere legal înscrisă în cartea funciară, cu o lățime minimă de 4 metri.

Se admit comasări ulterioare ale parcelelor.

În cazul în care suprafața parcelei va fi peste 10000 mp, nu se admit fronturi mai lungi de 50 metri orientate de-a lungul unei circulații carosabile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele către străzile Dura, FN1, FN3 și FN4 se vor trata ca aliniamente indiferent de statutul străzilor la momentul solicitării Certificatelor de Urbanism în vederea edificării terenurilor adiacente. Față de orice aliniament propus la străzile Dura, FN1, FN3 sau FN4 se va respecta o retragere de minimum de 3 metri.

Strada FN2 propusă în interiorul zonei FN2 se constituie ca stradă privată. Limitele loturilor adiacente FN2 comune cu corpul cadastral al FN2 se vor trata similar unor aliniamente, indiferent de statutul juridic al străzii FN2. Față de orice limită de proprietate comună cu strada FN2 se va respecta o retragere de minimum de 3 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, 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 ale fiecărui lot destinat edificării se vor respecta retrageri de minimum de 3 metri, astfel respectându-se distanța de minim 6 metri până la clădirea vecină.

Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

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 cuplate. Pe un lot sunt admise una sau mai multe construcții, cu condiția ca acestea să respecte condițiile de securitate la incendiu și indicatorii urbanistici.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta distanța minimă în funcție de gradul de rezistență la foc conform tabelului 2.2.2. al Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele sunt construibile 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.

Nu se admit accesuri carosabile pe lot realizate direct din străzile Dura și FN3. Accesurile carosabile vor fi admise doar din străzile FN1, Fn2 și FN4. Excepție face lotul cu nr cadastral 130715 deja edificat, care beneficiază de un acces carosabil din strada Dura.

Circulațiile carosabile de incintă realizate în interiorul UTR Idm vor avea un gabarit de minimum 5 metri în cazul circulațiilor cu sens unic, respectiv minimum 6 metri în cazul circulațiilor carosabile cu dublu sens.

Trotuarele pietonale vor avea lățimi de minimum 1 metru.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL de aprobare aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare

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 aceștia, 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

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).

Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime D+P+1, respectiv înălțimea maximă 15 metri. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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.

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.

Sunt admise steagurile, totemurile și alte elemente de signalistică în cadrul unei înălțimi maxime de 20 metri, cu respectarea condițiilor de vizibilitate și de siguranță a drumurilor.

Sunt admise demisolurile și subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

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 industriale sau comerciale se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente

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. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

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.

- 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.

S - subzona preponderent de servicii

(Preluat din și corelat cu P.U.Z. ZONA METRO aflat în etapa de elaborare)

Cuprinde terenurile din nordul zonei de studiu, la sud de Bd. Independenței, aflate în intravilan.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Servicii

Reprezentanțe

Funcțiuni comerciale en-gros și en-detail: 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;

Instituții publice

Spații administrative

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.);

Unitați de cazare turistică

Stație carburanți

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.

spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

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 între orele 8:00 - 22:00;

Depozitare doar dacă se realizează în interiorul clădirilor;

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

UTILIZĂRI INTERZISE

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;

Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;

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)

Obiectul reglementării îl reprezintă terenurile la sud de Bd. Independenței, încadrate în UTR S. Construcția existentă se menține și continuă să funcționeze până la solicitarea unei Autorizații de Construire/Desființare. În această situație, intențiile de intervenție vor trebui să respecte prezentul Regulament Local de Urbanism.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele către străzile Dura, FN1 și Bd. Independenței se vor trata ca aliniamente indiferent de statutul străzilor la momentul solicitării Certificatelor de Urbanism în vederea edificării terenurilor adiacente.

Față de orice aliniament propus la străzile Dura, FN1 și Bd. Independenței se va respecta o retragere de minimum de 5 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 structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea 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 de proprietate laterale și posterioare se va respecta o retragere minimă de 5 metri, astfel respectându-se distanța de minim 10 metri până la clădirea vecină.

Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

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

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță minimă de 6 metri (conform Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

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.

Nu este permisă realizarea accesului carosabil din Strada Dura.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL de aprobare aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare

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 aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

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

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 amenajare.

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). Se admite realizarea unui regim maxim de înălțime S/D+P+3+M/Er. Înălțimea maximă aferentă regimului de înălțime este de 18 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/streașină.

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.

Sunt admise demisolurile și subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

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 sau în 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/acoperișul construcției va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclită straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acesteia. 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 BAIA MARE, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la Bd. Independenței se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accent.

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

Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fașadei.

Tâmplăria exterioră se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fașadă și vor respecta proporțiile golurilor. Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fașadelor. Se interzice la finisarea fașadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

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

Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 2 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

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

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 fașadă 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 unui procent de spațiu verde de minim 20% la nivel de lot 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.

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 nou propuse 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

Este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu către interiorul lotului. Împrejmuirea se va realiza din materiale care permit vizibilitatea și nu vor depăși 2 metri înălțime, din care maxim 60 centimetri soclu opac la bază. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat 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

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 (GO) 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, 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 mp adc/mp teren

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.12.2023 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1304 din 09.11.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

p.rimar

Viceprimar Desemnat
Doru Ioan Dăncuș

Arhitect Șef

Drd. Urb./ Arh. Izabella Morth

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

