



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 . 53452 din 07.10.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Complex rezidențial- locuințe colective si servicii**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 159A., județul Maramureș. Proiect nr. 1045 din 2023, elaborator: SC STUDIO Z-2005 SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Horea Stoia, inițiatori: IFN FORTUNA LEASING, SC FORTUNA CONSTRUCT SRL, SC VISISAL SRL si SC ECO ANTNIC SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1697 din 21.12.2023 cu valabilitate până la 21.12.2025
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 15/26.09.2025 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea vestică fiind învecinat la Nord, Est și Vest de proprietăți private, iar la Sud de Bulevardul Independenței.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin , C.F. 50037 Baia Mare, nr. cadastral 7560 in suprafata de 1415 mp - proprietate IFN FORTUNA LEASING, C.F. 100426 Baia Mare, nr. cadastral 7551 in suprafata de 300 mp, C.F. 106458 Baia Mare, nr. cadastral 7552 in suprafata de 398 mp, C.F. 106452 Baia Mare, nr. cadastral 7558 in suprafata de 1422 mp, C.F. 106443 Baia Mare, nr. cadastral 7556 in suprafata de 928 mp, C.F. 106451 Baia Mare, nr. cadastral 106451 in suprafata de 926 mp, C.F. 106454 Baia Mare, nr. cadastral 106454 in suprafata de 1422 mp, C.F. 106455 Baia Mare, nr. cadastral 106455 in suprafata de 927 mp, C.F. 106457 Baia Mare, nr. cadastral 106457 in suprafata de 927 mp - proprietate SC FORTUNA CONSTRUCT SRL, C.F. 108464 Baia Mare, nr. cadastral 11089 in suprafata de 861 mp, C.F. 108581 Baia Mare, nr. cadastral 11085 in suprafata de 8987 mp- proprietate SC VISISAL SRL si SC ECO ANTNIC SRL

Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 18513 mp

Funcțiunea propusă a terenului:

U.T.R. L1 - Zona pentru locuințe individuale

U.T.R. L2 - Zona pentru locuințe colective medii

Initiatori: IFN FORTUNA LEASING, SC FORTUNA CONSTRUCT SRL, SC VISISAL SRL si SC ECO ANTNIC SRL

Proiect nr. 1045 din 2023, elaborator: SC STUDIO Z-2005 SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Horea Stoia

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin C.F. 50037 Baia Mare, nr. cadastral 7560 in suprafata de 1415 mp - proprietate IFN FORTUNA LEASING, C.F. 100426 Baia Mare, nr. cadastral 7551 in suprafata de 300 mp, C.F. 106458 Baia Mare, nr. cadastral 7552 in suprafata de 398 mp, C.F. 106452 Baia Mare, nr. cadastral 7558 in suprafata de 1422 mp, C.F. 106443 Baia Mare, nr. cadastral 7556 in suprafata de 928 mp, C.F. 106451 Baia Mare, nr. cadastral 106451 in suprafata de 926 mp, C.F. 106454 Baia Mare, nr. cadastral 106454 in suprafata de 1422 mp, C.F. 106455 Baia Mare, nr. cadastral 106455 in suprafata de 927 mp, C.F. 106457 Baia Mare, nr. cadastral 106457 in suprafata

de 927 mp - proprietate SC FORTUNA CONSTRUCT SRL, C.F. 108464 Baia Mare, nr. cadastral 11089 in suprafata de 861 mp, C.F. 108581 Baia Mare, nr. cadastral 11085 in suprafata de 8987 mp- proprietate SC VISISAL SRL si SC ECO ANTNIC SRL

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare

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

UTR A1b - vii, pășuni și livezi în intravilan

- Categoria de folosință conform CF: fâneață, arabil.

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

U.T.R. L1 - Zona pentru locuințe individuale

U.T.R. L2 - Zona pentru locuințe colective medii

Indicatori Urbanistici Propusi

U.T.R. L1 - Zona pentru locuințe individuale

- P.O.T maxim propus = 35%
 - C.U.T maxim propus = 1.5 mp. ADC/mp teren
- Regimul maxim de înălțime propus va fi S(D)+P+2+M/Er
H maxim = 15 m
G.O. propus =85 %
Sp.V propus =15 %

U.T.R. L2 - Zona pentru locuințe colective medii

- P.O.T maxim propus = 40%
 - C.U.T maxim propus = 2.8 mp. ADC/mp teren
- Regimul maxim de înălțime propus va fi S(D)+P+4+M/Er
H maxim = 21 m la cornișă
G.O. propus =85 %
Sp.V propus =15 %

UTR L1 – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale unifamiliale si anexe: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții pe terenul cu nr. Cad. 108464:
- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe
- Construcții provizorii de orice fel.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- jocuri de noroc, cluburi de noapte.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru locuințe individuale dispuse cuplat sau izolat:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 12 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 350 mp

Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise:

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minim 12 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim 350 mp

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa față de axul carosabilului existent al străzii Victoriei la o distanță de 10,00m
- retragerile clădirilor față de noul aliniamentul propus pe tronsonul a-a vor fi de minim 3,50 metri.
- amplasarea construcțiilor față de drumul de acces existent (nr. Cad.100438) se va face la o distanță de 3,00m, respectând alinierea locuințelor înșiruite din vecinătate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit.
- clădirile amplasate în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea totală a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m și respectând normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m, cu respectarea normelor de siguranță la foc.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, conform prevederilor din preambul;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesul pietonal va fi configurat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face conf. prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4. Parcările se vor realiza în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor”.
- La numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletă și platforme îngropate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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

Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+2E+M
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină: 10,50 metri.
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă: 15,00 metri

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastșe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fălțuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațadaconstrucțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat, paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelorconstrucțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiașifațade.

Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii avândobligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.

- Realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

- Firidele de branșamentși contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiuri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor si echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse

regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp ;

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă va fi de 2.20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis = 1,5

UTR L2 – ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică))
- Piețe, piațete, locuri de joacă pentru copii
- Parcări la sol, parcări colective în clădiri, circulații, spații verzi
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu condiția amplasării acestora în spații destinate acestora la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, cu următoarele condiții: să implice maximum 3 persoane, nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- locuințe individuale, jocuri de noroc, cluburi de noapte, service auto, antene GSM.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru locuințe colective mici: - până la 12 apartamente

- Să aibă front la stradă de minim 15 m
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- Suprafața să fie de minim
- 500 mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
- 800 mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil
- 1000 mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil

Pentru locuințe colective medii: - peste 12 apartamente

- Să aibă front la stradă de minim 20 m
 - Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
 - Suprafața să fie de minim 1500 mp
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ALINIAMENT PROPUȘ - la străzile noi propuse în zona studiată după trecerea în domeniul public al mun. Baia Mare.

- Retragere față de aliniamentul propus = 3,50m de la carosabil pe tronsonul de drum a-a
- Retragere față de aliniamentul propus = 4,50m de la carosabil pe tronsonul de drum b-b
- Retragere față de aliniamentul propus = 4,50m de la carosabil pe tronsonul de drum c-c
11,00 m față de axul drumului propus în PUZ Metro,
pe latura de sud-est a zonei studiate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit (fronturi continue), acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar pentru circuația pietonală/carosabilă se pot realiza soluții de acces (ganguri) înspre curțile interioare.
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor lipi obligatoriu la calcane, iar față de limita laterală opusă se va păstra distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/atic a clădirii, dar nu mai puțin de 3m.
- în cazul clădirilor izolate, clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă/atic a clădirii, dar nu mai puțin de 3m, respectând regulile de înșorire și normele de siguranță la incendiu.
- în toate cazurile, față de limitele dintre utr L2 și utr L1 se va respecta o distanță de cel puțin 6,00 m.
- retrageri minime față de limitele laterale: 17,50 m înspre limita utr. L1, pe laturile de nord-est și de sud-vest.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m, respectând regulile de înșorire și normele de siguranță la incendiu.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform prevederilor din preambul, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime, respectiv de 4,20 m înălțime;

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.

- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face conf. prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4 . Parcările se vor realiza în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor”.

- Pentru funcțiunile de locuire colectivă:
 - -1 loc de parcare/ garare pentru apartament;
- Pentru funcțiunile financiar bancare:
 - 1 loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- Pentru funcțiunile de sedii birouri:
 - 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
- Pentru funcțiunile comerciale:
 - 1 loc de parcare la 200m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m²;
 - 1 loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - 1 loc de parcare la 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000m²;
- Construcții de turism
 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de platforme menajere pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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

Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+4E+M/Er. Pentru accente, capete de perspectivă sau clădiri de colț se admit clădiri cu regim de înălțime maxim S/D+5E+Er.

- se recomandă ca parterul blocurilor să fie amenajat ca spații cu funcțiuni publice

Pentru clădiri cu regim de înălțime S/D+P+4E+M/Er:

- Înălțimea maximă admisibilă: **21,00 metri**

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile avizului emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română cu nr.33822/09.01.2025.

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 21 m, respectiv cota absolută maximă de 217,02 m (196,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 21 m înălțimea maximă a construcției);

- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

-Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau tip șarpantă în două sau patru ape, iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică culoare cărămiziu sau tablă lisă fălțuită culoare gri.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi: tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, parapet plin.

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori anexat paletar armonizat cu cel din Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare. Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele publice din zona studiată.
- Realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției.
- spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp ;
- Se va asigura o suprafața de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafața de minim 15% din suprafața zonei verzi;
- Se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu minim un arbore la 5 locuri parcare
- Arborii vor fi plantați în ochiuri patrulate de minim 1.0-1.0m sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fasii verzi de latime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie de 8.0m;
- În situația în care parcarile se amenajează la limitele de proprietate se va asigura o fasie verde de minim 0,75-1,0m pe care se vor planta aruști/gard viu/perdele verzi de protecție.
- Arborii vor avea tulpina minim 5 cm diametru la plantare și un coronament de minim 4,0m diametru la maturitate;
- La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația va conține tipurile de arbori propuși cu denumirea științifică.

ÎMPREJMUIRI

Având în vedere caracterul zonei – cartier de locuințe colective, se admit doar împrejurimi din gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis = 2,8

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

Morth Izabella

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana

Ionce Mirela