



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 . 27197 din 13.05.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare zonificare funcțională existentă**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn., Proiect nr. 1080 din 2024, elaborator: SC Studio Z 2005 SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR:, inițiator: **Sc Oberhauser Invest SRL**

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1267 din 12.08.2024 cu valabilitate până la 12.08.2026,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 7 / 13.05.2025 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 prin P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Baia Mare, în partea sudică a acestuia, fiind delimitat la Nord de calea ferată Baia Mare –Ferneziu, la Est de str. Mihai Eminescu, iar la Sud și Vest de proprietăți private. Accesul în zonă se face din str. Mihai Eminescu..
- Suprafața totală a zonei studiate este de **24,600 mp**
- Categoria de folosință conform CF: arabil+fânează

Funcțiuni propuse

UTR L2 – ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII

UTR M3 – ZONĂ MIXTA SERVICII ȘI LOCUINȚE

V9a – FÂȘIE DE PROTECȚIE CF

Inițiator : **Sc Oberhauser Invest SRL**

Proiect nr Proiect nr. 1080 din 2024, elaborator: SC Stdio Z 2005 SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea.

Suprafața care se dorește a se reglementa este de aprox.24.600 mp si este identificată prin C.F.nr. 135950, cu nr.cad. 135950 - cu suprafața de 21.032 mp, categoria de folosinta arabil – proprietar SC OBERHAUSER INVEST SRL,C.F.nr. 125356, cu nr.cad. 125356 - cu suprafața de 3.568 mp,categoria de folosinta faneata – proprietar SC OBERHAUSER INVEST SRL

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

Zona studiată este cuprinsă parțial în UTR A1a- Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari; - distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor; - cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren și parțial UTR V9- Fasii și perdele de protecție

Folosința actuală: conform CF: arabil+fâneată

Caracterul zonei este de zona locuinte individuale si colective

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

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

UTR L2: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE:

funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+5E+Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.

UTR M3: ZONĂ MIXTA servicii și locuințe preponderent la drumul național: funcțiuni admise:

servicii, reprezentante, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuinte individuale si colective, etc.

UTR V9a: FÂȘIE DE PROTECȚIE CF

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

UTR L2 – ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII

Caracteristicile zonei:

În conformitate cu prevederile PUZ DEALUL GROȘILOR, în zonele în care parcelarul nu este foarte fragmentat, pentru asigurarea rezervelor suficiente de teren și pentru a răspunde cerințelor pieței imobiliare, se propune realizarea de noi cartiere de locuințe colective: unul în partea de nord a străzii Dumbravei (care o dată cu prelungirea străzii Pășunii se va realiza practic o prelungire a cartierului Vasile Alecsandri), unul în partea de nord-est a zonei studiate (unde există un platou suficient de mare pentru dezvoltarea unui cartier complex). Aceste zone se vor configura precum niște mini cartiere și vor avea toate dotările necesare bunei funcționări (servicii pentru populație, comerț, învățământ etc), care vor deservi atât zonele de locuințe colective, cât și zonele de locuințe individuale din cadrul zonei studiate. 3

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

Se vor respecta circulațiile principale propuse, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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, să 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.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII - Nu este cazul.

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

Pentru a fi considerate parcele construibile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 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 500 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

- regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul propus. = 2,00 m (limita terenurilor înspre drumul de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).
- amplasarea clădirilor față de parcările amplasate pe drumul principal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat - clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la distanța de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 m, respectând regulile de însorire.
- față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 20 m. de la axul căii ferate
- în toate cazurile, cu acordul vecinilor (proprietari ai terenurilor învecinate) clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate, sau la o distanță asupra căreia s-a convenit în acord.

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 6 m, respectând regulile de însorire..

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;
 - Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime.
- Accesul principal din str M. Eminescu conf. Profil 3-3 (plansa U2.1) este o stradă cu 2 benzi de circulație conform planșa profile drumuri de acces.
- Accesul la parcuri și garaje se va face pe strazi secundare, prevăzute cu trotuare pe o parte.

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 locomotor și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Primărie conform legii;

- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, condițiile P132-93 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme și conform HG 525/1996. de aprobare a regulamentului general de urbanism.
- Pentru funcțiunile de locuire colectivă;

-1 loc de parcare/garare pentru apartament

Pentru funcțiunile comerciale:

- 1 loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 400 mp;
- 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 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

Pentru clădirile de locuințe colective se va asigura un spațiu pentru biciclete.

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 parcurii/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+5E+Er.

La parterul clădirilor se pot amenaja spații servicii sau funcțiuni publice

Pentru clădiri cu regim de înălțime S/D+P+5E+Er:

- Înălțimea maximă admisibilă: 24,00 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 clădiri 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.

- 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 în ape, sau tip terasă.

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

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc): se interzice folosirea inoxului pentru stâlpi și balustrade și a policarbonatului pentru parapete. Acestea elemente se vor realiza din elemente metalice, sticlă, lemn, parapet plin, panouri bond, HPL, alte materiale moderne prevăzute de arhitect.

Se interzice a se realiza ulterior predării construcției elemente adiacente (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc)

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Se vor folosi culorile prezentate în paletarul de culori 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, unitati aer conditionat etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.6

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- 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.
- Realizarea rețelilor 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.
- 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 branșament 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, unitati aer conditionat etc)
- Clădirile noi trebuie să respecte standardele minime, sa indeplinească cerințele minime optime de performanță energetică conform directivelor EU prin care se urmareste reducerea substanțială a consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

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 anexei 6 din RGU;
- spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se vor realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Astfel gradul de ocupare al suprafețelor minerale (suprafața cumulată pentru construcții, circulații și terase) nu va depăși 85%.

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

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

ÎMPREJMUIRI

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

Pe limitele de proprietate vest, nord și est se vor prevedea împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- Pe limita dintre terenul zonei studiate și terenul aferent infrastructurii feroviare, terenul ce face obiectul

PUZ se va împrejmui cu gard din beton prefabricat cu înălțimea de 2,00m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim admis = 2,87

M3 –ZONĂ MIXTA SERVICII ȘI LOCUINȚE:

CARACTERUL ZONEI

Terenurile situate de-o parte și de alta a drumului național (str. Mihai Eminescu) se propun a fi configurate ca o zonă mixtă pentru servicii, reprezentanțe, comerț en-gros, depozitare și locuire, după cum este de altfel și tendința și caracterul zonei.

Orice lucrări de construire în zona de protecție a drumului național (22 m de la marginea zonei de siguranță) se va realiza numai cu avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare

pe strada Oborului, conform unui studiu de specialitate.

Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție

se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu și va fi modern, contemporan.

Toate proiectelor vor obține în prealabil avizul Comisiei de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- construcții cu destinația de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, comerț, logistică, reprezentanțe, structuri de primire turistică, unități financiare, ateliere de întreținere, reparații, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, spații închise destinate destinderii, sportului, instituții publice etc
- locuințe individuale și colective.
- circulații, parcări, spații verzi, sport.
- echipamente tehnico-edilitare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit activități industriale de producție și depozitare cu condiția ca întreaga activitate să se desfășoare în interiorul clădirilor.

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.

CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

- NU este cazul.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a parcelei să fie de 500 mp
- Lungimea frontului la stradă să fie de minim 12m
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Gardurile se vor amplasa retras la minim 10 m față de axul drumul național, iar față de străzile secundare gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim 6,5 m pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire a străzilor conform profilelor transversale propuse.

- Față de aliniamentul propus, după lărgirea drumului național, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m.

Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate.

- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent. = 10,00 m (față de axul str. M. Eminescu);8

-amplasarea construcțiilor față de aliniamentul propus. = 2,00 m (limita terenurilor înspre drumul de

acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).

- amplasarea clădirilor față de la parcurile amplasate pe drumul principal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m.

- în toate cazurile, cu acordul vecinilor (proprietari ai terenurilor învecinate) clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate, sau la o distanță asupra căreia s-a convenit în acord.

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 6 m, cu regulilor de insorire.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

- Accesul la parcele se va realiza din drumul național, conform planurilor anexate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

- Necesarul de parcaje: conform normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor,

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 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- 1 loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- 1 loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- 1 loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

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 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

Pentru clădirile de locuințe colective se va asigura un spațiu pentru biciclete.

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. 9

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+4+M/Er

- Înălțimea maximă admisibilă* = 20,00 metri.

*se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de

maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul clădirilor noi sau a modernizărilor:

- 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. Volumetria va fi de natură să determine împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

- 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 (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă în două sau patru ape.

- Paramentul : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite tencuielilor vopsite

în culori discrete (conform paletarului de culori), se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente, se admit pereți cortină sau plăci de aluminiu de tip alucobond, dibond, plăci compozite aluminiu bond sau similar, panouri sandwich.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc): se interzice

folosirea inoxului pentru stâlpi și balustrade și a policarbonatului pentru parapete. Acestea elemente se vor

realiza din elemente metalice, sticlă, lemn, parapet plin, panouri bond, HPL, alte materiale moderne prevăzute de arhitect.

Se interzice să se realizeze ulterior predatii construcției elemente adiacente (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc)

-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, 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,

aluminiiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

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

- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ 10

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.

- 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, unitati AC etc)

- Clădirile noi trebuie să respecte standardele minime, să îndeplinească cerințele minime optime de performanță energetică conform directivelor EU prin care se urmărește reducerea substanțială a consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se vor realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.

Astfel gradul de ocupare al suprafețelor minerale (suprafața cumulată pentru construcții, circulații și terase) nu va depăși 85%.

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

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent

pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3,0

V9a – FÂȘIE DE PROTECȚIE CF**CARACTERUL ZONEI**

Zona constituită ca fâșie de protecție se află la limita nordică a zonei studiate, respectiv în partea sudică a căii ferate.

UTILIZARE FUNCTIONALA ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- Parcaje ecologice pentru automobile
- Alei carosabile și pietonale 11

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate
- Efectuarea oricaror lucrari, care ar putea provoca alunecari de teren, supari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Terenul cuprins în fâșia de 20m lățime de la axul căii ferate

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- nu este cazul

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nu este cazul

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- nu este cazul

CIRCULATII SI ACCESE

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu este cazul

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- înființarea de plantatii care împiedică vizibilitatea semnalelor feroviare este interzisă;

IMPREJMUIRI

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

- ÎmprejmuiRI opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; 12

- Pe limita dintre terenul zonei studiate și terenul aferent infrastructurii feroviare, terenul ce face obiectul

PUZ se va împrejmui cu gard din beton prefabricat cu înălțimea de 2,00m.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- nu este cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- nu este cazul

Avize:

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- P.A.D Plan de amplasament si delimitare vizat OCPI Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat OCPI Maramureș
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- Delgaz Grid
- SC Electrica SA
- ORANGE ROMANIA
- Acord elaborator PUZ „Dealul Grosilor”- SC AEDILIS SRL
- Acord autentificat al titularului cu drept de ipoteca inregistrat in CF: Banca Transilvania SA
- Aviz SNCFR
- Studiu geotehnic
- Aviz ISU
- Aviz DSP
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.
- Certificat de impunere fiscală;

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 13.02.2025 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 7184 din 05.03.2025.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul este cuprins partial în UTR A1a- Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari; - distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor; - cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren și partial UTR V9- Fasii și perdele de protecție

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Zona de Locuințe Medii, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunile propuse **UTR L2 – ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII** cu maxim S/D+P+5E+Er niveluri, cu înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 24 și **UTR- M3 – ZONĂ MIXTA SERVICII ȘI LOCUINȚE** cu maxim S/D+P+4+M/Er niveluri cu înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 20m

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe colective medii. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute 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
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela