



## 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. 46657 din 19.03.2019

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **Zona cuprinsă între bulevardul Independenței, strada Iuliu Maniu, strada Victor Babeș, strada Ion Luca Caragiale**". Inițiator PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE, proiect: 2 din 2014, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. STOIA HOREA.

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1057 din 10.09.2018 cu valabilitate până la 10.09.2020.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 3/17.01.2019 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță
- Teritoriul studiat este delimitat de bulevardul Independenței la sud, strada Iuliu Maniu la est, strada Victor Babeș la nord, strada Ion Luca Caragiale la vest.
- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ **35 ha**.
- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, Zona centrala și alte zone cu funcțiuni complexe - C, Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial - E, Zona de locuit – L , Zona spațiilor verzi - L
- Proiect nr. 2 din 2014, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. STOIA HOREA
- Funcțiune propusă: locuire individuală, locuire colectivă, căi de comunicație, parcări de decongestionare, locuire colectivă – instituții și servicii.
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: Imobil teren și construcții, situat în intravilan - proprietăți private și domeniul public/privat al municipiului Baia Mare.

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

#### C. ZONA CENTRALA ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

**UTR - CB1** subzone dispersate existente

**UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

**UTR - CM1a** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+7 cu condiții speciale de configurație pe malul Săsarului

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

**UTR - CC1** subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban existent în anul 1998

### **E. ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENȚIAL**

**E1** - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existent

### **L. ZONA DE LOCUIT**

**UTR - L4** subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+3 niveluri

**UTR - L5** subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3,5 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

### **V. ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**UTR - V1a** parcări, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

**UTR - V4** spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede

### **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.

## **LI LOCUIRE INDIVIDUALA**

### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Situată în utr **L4** conf. PUG 1999

Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P – S+P+1+(E)M și anexe, cu parcele dezvoltate în adâncime 30 – 35 m și fronturi la stradă 13 – 15 m

Locuințe cuplate P;P+1;D+P+1 pe strada Ștefan cel Mare

Locuințe izolate S+P+1; S+P+1+M la intersecția str. Ștefan cel Mare cu str. Victor Babeș

Locuință izolată P+1 pe str. Ioan Slavici

### I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZĂRI ADMISE

Reparații și extinderi la locuințele existente

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuire colectivă cu maxim 3 apartamente

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp ADC**

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire colectivă cu mai mult de 3 apartamente

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp ADC**

Orice activități de Producție – Depozitare

Orice funcțiuni ce nu pot asigura parcarele autovehiculelor în incinta parcelelor sau în parcările publice amenajate pentru traficul generat

### II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcele dezvoltate în adâncime 30 – 35 m și fronturi la stradă 13 – 15 m .

Se menține parcelarul existent.

**Este interzisă divizarea parcelelor existente.**

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Se păstrează alinierea dominantă la frontul stradal

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale proprietății la o distanță de minim **3,50 m**

Condiții de amplasare a ferestrelor în funcție de retragerea clădirilor față de limitele de proprietate:

la **1,00 m** – interzisă amplasarea ferestrelor

între **1,00 m - 2,00 m** – permisă amplasarea ferestrelor cu vedere piezișă.

Nu se aplică regulile de mai sus ferestrelor fără vedere spre vecinătăți

Ferestrele se pot amplasa fără a ține cont de regulile de mai sus, cu acordul vecinilor.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu se reglementează

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația facilă a persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Numărul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa 1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificată și completată cu HCL-uri ulterioare.

**REGIMUL DE CONSTRUIRE/ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

regimul de construire P+1+M

înălțimea maximă a construcțiilor H max = **9,00 m**

regimul de construire maxim P+2 – numai cu acoperiș tip terasă

înălțimea maximă a construcțiilor H max = **10,00 m** pentru terasă

**11,50 m** pentru accesul la terasă

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Modificările / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura , finisaje și culori.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje , arhitectura și culori cu clădirea principală;

În cazul clădirilor cu acoperiș tip terasă circulabilă

- accesul pe terasa va fi astfel retras încât sa fie cat mai puțin vizibil din domeniul public si nu va depasi suprafata de **40 mp**
- balustrada terasei va fi realizata din materiale ce vor asigura transparenta acesteia in proportie de **80 %** , va fi retrasa fata de perimetrul cladirii la **1,00 m** si va avea inaltimea maxima de **120 cm**

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiu verde minim **30%**

Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta in proportie de minim **30%** din suprafata acestora

#### IMPREJMUIRI

Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor

Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim **1,60 m.** inaltime

Gardurile spre limitele de proprietate vor putea fi opace cu inaltime de maxim **2,20 metri.**

#### III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Locuire individuala

P.O.T. max - **35%**

P.O.T. subsol – **100 %** cu conditia sa nu afecteze stabilitatea si siguranta cladirilor invecinate

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Locuire individuală

C.U.T. max – **1**

Subsolurile si demisolurile cladirilor nu se vor lua în calculul C.U.T.

#### **LC    LOCUIRE COLECTIVA**

##### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Subzona locuintelor colective cu regim de inaltime P+2 – P+4 – P+10

Situată în utr **L5** conf. PUG 1999

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective , astfel :

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la prolifererea abuzivă a garajelor individuale;

(8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

### I UTILIZARE FUNCTIONALA

#### UTILIZARI ADMISE

Amenajari aferente locuintelor:

Căi de acces carosabile si pietonale private

Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

Reparatii și îmbunatatiri de confort la fondul construit existent.

Garaje multietajate.

Parcari la sol , acoperite , semiîngropate , îngropate , multietajate.

Locuri de joacă pentru copii structurate pe categoriide varstă.

Mobilier urban destinat confortului locuirii - bănci, foisoare.

Mobilier urban pentru spații publice.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Extinderi la parter pentru functiunile institutii si servicii se pot realiza numai în conformitate cu reglementările și HCL in vigoare ce reglementeaza extinderile la locuinte colective, privind dimensiunile , amplasamentele si conditiile functionale.

Mansardarea/supraetajarea clădirilor de locuit existente numai pentru îmbunătățirea confortului la apartamentele existente în conformitate cu reglementările și HCL in vigoare ce reglementeaza astfel de aspecte.

Mansardarea/supraetajarea este admisă numai dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și este în concordanță cu prevederile OMS nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viață al populatiei.

Pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea/supraetajarea este obligatoriu sa fie integrala;

Mansardarea/supraetajarea va fi insotită obligatoriu de renovarea integrala a fatadelor si, daca este cazul, de reabilitare termica;

Se admite mansardarea/supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

În cazul mansardărilor/supraetajărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei/supraetajării va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

#### UTILIZARI INTERZISE

- locuirea individuala

- **extinderi la parter pentru locuire**

- functiuni ce nu pot asigura parcare a autovehiculelor in parcarile publice amenajate in zona pentru traficul generat

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;

- curățătorii chimice;

- depozitare en-gros sau mic-gros;

- depozități de materiale refofosibile;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;

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

- anexe gospodărești

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

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
  - se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **Li**;
  - în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUZ.
- Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Aliniamentul este conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 6,00 m pe străzile de categoria a III-a.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se considera unitatea teritorială edificată din punct de vedere funcțional, volumetric și urbanistic. Dezvoltările ulterioare se pot realiza în următoarele condiții:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 25.0 m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.5 m.;
- clădirile care se înscriu în regim de construcție continuă se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelor cu excepția parcelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii sau de minim 5.0 m;
- în funcție de regimul de construcție, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 25.0 m fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 2.5 m în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate.

### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu se reglementează

### CIRCULATII SI ACCESE

Conform planșei U – 02 REGLEMENTARI URBANISTICE

Se vor construi trotuare de minim 1,00 m, sau multiplu de 0,75m pentru cele mai late de 1,00m.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia facila a persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor amenaja parcuri publice conform regulilor descrise in capitolul **C - CAI DE COMUNICATIE**  
Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificata și completata cu HCL-uri ulterioare.

#### REGIMUL DE CONSTRUIRE/ INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Se permite mansardarea/supraetajarea cladirilor cu regim de inaltime P+4 existente la P+4+M(ER) numai pentru îmbunătățirea confortului apartamentelor de la ultimul nivel existent în conformitate cu reglementările și HCL in vigoare ce reglementeaza astfel de aspecte.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura , finisaje si culori

Modificarile / reconstrucțiile la cladirile (Independentei nr. 6,8,10; I.L.Caragiale nr. 2,10,12 se vor autoriza cu conditia refacerii finisajelor initiale, culori, placaje, traforuri, tamplarii balcoane etc

Anvelopari , lucrari de eficientizare energetica a cladirilor , izolatii termice etc. sunt permise cu conditia realizarii acestora la toata cladirea, **este interzis a se face etapizat.**

**Inchideri de balcoane , logii etc. sunt permise cu conditia realizarii acestora la toata cladirea si este interzis a se face etapizat.**

Amplasarea aparatelor de aer conditionat este permisa in locuri fara vizibilitate din domeniul public (balcon) sau incastrate in tamplaria ferestrelor. Pe fatada cladirii se conditioneaza a fi dispuse in coloana , sa fie mascate cu elemente decorative , sa fie pozitionate astfel incat sa permita scurgerea apelor meteorice si de condens fara a degrada fatada.

Garajele vizibile din circulatiile publice, inclusiv cele existente, se vor planta cu specii de plante agatatoare . Pentru evitarea degradarii fatadelor se recomanda cresterea acestora pe sisteme din confectionii metalice (plasa sarma, gard bordurat, cabluri tensionate etc). Amplasarea acestora se va face la maxim **35** cm fata de fatada. Se recomanda cresterea speciilor cu parfum in combinatie cu specii vesnic verzi.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Sunt interzise plantatiile de garduri vii de tipul imprejmuirilor la mai mult de **2,00** m de la fatada

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin **50%** din suprafata totala a terenului liber;

- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000** mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei in comun

**IMPREJMUIRI**

Bancile si gardul viu sunt singurele tipuri de imprejmuiRI permise  
Imprejmuirile vor avea inaltimea maxima de 60 cm

**III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = 30%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = 1,3

**P-IS parcare de decongestionare****GENERALITATI CARACTERUL ZONEI**

Suprafata de teren cuprinsa in UTR LC – LOCUINTE COLECTIVE – si UTR IS – INSTITUTII SI  
SERVICII Suprafata de teren ocupata de garaje, adăposturi A.L.A..

Situata în utr **L5** și parțial în **CM2** conf. PUG 1999

**I UTILIZARE FUNCTIONALA****UTILIZARI ADMISE**

Circulatii auto și pietonale

Parcari subterane sau semiîngropate

Spații publice

Adăposturi de protecție civilă

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Fără obiect

**UTILIZARI INTERZISE**

Orice alte tipuri de funcțiuni decat cele admise.

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

Suprafata de teren destinata functiunilor de mai sus este delimitata de clădirile adiacente situate după cum urmează: str.I.L.Caragiale nr.2 ; str. Ion Slavici nr. 1 B si 1 A ; str. Victoriei 92 , 88 si 90 A.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Nu se reglementeaza

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile subterane pentru garare se pot executa la limita de siguranță din punct de vedere al structurii de rezistență față de blocurile existente

Construcțiile supraterane se vor amplasa cu conditia respectarii distantelor minime pentru asigurarea insoirii cladirilor invecinate.

**AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Nu se reglementeaza

**CIRCULATII SI ACCESE**

Se vor păstra circulatiile auto paralele cu cladirile I.L.Caragiale nr.2 ; Ion Slavici nr. 1B si 1A si se vor echipa cu trotuare

Toate circulatiile pietonale se vor amenaja cu lățimea de minim 1,0 m, iar cele cu lățimea mai mare de 1,0m vor fi multiplu de 0,75m



Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația facilă a persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Spatiile de parcare se vor realiza în afara domeniului public și se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane.

#### REGIMUL DE CONSTRUIRE/ INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul maxim de înălțime S+D+P+2 cu acoperiș tip terasă.  
Terasele clădirilor se vor folosi ca spații publice

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură, finisaje și culori.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;  
Se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;  
**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiu verde public minim **25%**  
Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta în proportie de minim **50%** din suprafața acestora

#### IMPREJMUIRI

Imprejmuirile sunt interzise

#### III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Fără obiect

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Fără obiect

#### **C CAI DE COMUNICATIE**

##### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației.

Circulatia se desfasoara in zona studiata pe

- b-dul Independentei ,strada de categoria a II-a ,
- str. Victoriei , str. Ion Luca Caragiale , str. Victor Babeș , str. Iuliu Maniu , str. Stefan cel Mare ,străzi de categoria a III-a
- str. Ioan Slavici, str. Gheorghe Marinescu, str. Petre Dulfu, str. Aleea Noua ,alei pietonal carosabile ridicate fara a indeplini conditiile pentru aceasta la rang de strada de categoria a IV-a
- alei pietonal carosabile

Pentru ca o alee pietonal carosabila sa poata fi ridicată la rang de stradă de categoria a IV-a aceasta trebuie să aibă o banda de cel puțin 3,00m latime, platforme de încrucișare și să fie prevăzută cu un trotuar de minim 1,00 m lățime

Borna – conform NODEX 2002 “Stâlp de beton, piatră sau alt obiect care servește drept semn de marcaj pe marginea unei șosele, de-a lungul unei frontiere, a unei proprietăți funciare etc.” , in prezentul regulament prin borna se intelege “Obiect implantat în marginea unui drum carosabil la intervale regulate, cu rolul de impiedicare a accesului auto”

## I UTILIZARE FUNCTIONALA

### UTILIZARI ADMISE

Supralărgiri căi de comunicatie rutieră existente  
 Lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera  
 Refugii și treceri de pietoni  
 Spatii verzi de protectie  
 Retele tehnico edilitare subterane  
 Platforme de încrucisare

### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Fără obiect

### UTILIZARI INTERZISE

Amplasarea constructiilor, panourilor publicitare si amenajarea parcarilor la o distanta mai mica de 50m fata de curbe și intersectii în asa mod incat să nu se poată asigura vizibilitatea.  
 Obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, etc.  
 Orice utilizări care diminueaza posibilitățile de modernizare sau extindere a drumurilor existente.

## STRAZI

Toate străzile vor fi obligatoriu echipate cu trotuare de min 1,00 m de cel puțin pe o parte a carosabilului.

Trotuarele mai late de 1,00m vor avea lățimea multiplu de 0,75m

Vor face exceptie de la articolul de mai sus str Slavici (tronson nord) trotuar pe o parte aleea de legatura dintre Caragiale nr si Caragiale nr pe latura nordica trotuar de mininm 1,50 m conform plansei.

Pe toata lungimea limitelor dintre carosabil si trotuar se vor amplasa borne.

Pe toata lungimea limitelor dintre carosabil si spatii plantate se vor amplasa borne sau spatiul plantat va fi amenajat la o inaltime ce nu permite accesul auto

## SUPRALARGIRI STRAZI

Pentru supralargirea străzilor se va determina traseul prin care se vor tăia cat mai putini copaci. În cazul în care este absolut necesară tăierea unor copaci, se va planta obligatoriu în zona afectată un număr de copaci cel puțin egal cu al celor tăiați.

## PARCARI

Este interzisă amenajarea alveolelor de parcare care întrerup, micsoreaza sau determina trasee sinuoase ale circulatiei pietonale .

Regulamentul pentru realizarea parcajelor publice este exprimat grafic după cum urmează::

- pentru parcare semiingropate  
 U02a1 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE SEMIINGROPATE INTRE LOCUINTE COLECTIVE
- pentru parcare la sol neacoperite  
 U02a2 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE NEACOPERITE PE MARGINE STRAZILOR  
 U02a3 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE NEACOPERITE PE MARGINE STRAZILOR  
 U02a4 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE NEACOPERITE PE MARGINE STRAZILOR  
 U02a5 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE NEACOPERITE PE MARGINE STRAZILOR
- pentru parcare la sol acoperite

## U02a6 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE SEMIINGROPATE INTRE LOCUINTE COLECTIVE

### CIRCULATII PIETONALE

Toate circulatiile pietonale se vor amenaja cu latimea de minim 1,0 m, iar cele cu lătimrea mai mare de 1.00m vor fi multiplu de 0,75m

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulatia facila a persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pe trotuare este interzisa amplasarea de instalatii, reclame, etc. ce obstructioneaza traficul pietonal.

### **LC-IS LOCUIRE COLECTIVA - INSTITUTII SI SERVICII**

#### **LC-IS 1**

#### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Parcela de colt cu o cladire P+2 cu functiune mixta locuire individuala – comert, servicii ,nearmonizată cu constructiile învecinate și caracterul general al zonei.

Situată în utr **CM1a** conf. PUG 1999

#### I UTILIZARE FUNCTIONALA

##### UTILIZARI ADMISE

Locuire colectivă

Instituții și servicii

Extinderea, refatadizarea clădirii existente.

##### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Fără obiect

##### UTILIZARI INTERZISE

- locuirea individuală

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;

#### II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

##### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se va pastra parcelarul existent compus din doua proprietati private cu acces direct din strazile dispuse perimetral.

**Este interzisa divizarea parcelelor existente .**

##### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Aliniamentul este conform plansei de reglementari vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul regulament.

- Către str.Victoriei clădirea se retrage fata de aliniament la 1,5m iar fata de carosabilul str. Victoriei la 5m

- Către str.I.L. Caragiale clădirea se poate amplasa pe aliniament

- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate in conditiile pastrarii unei distante verticale de min. 4,50m fata de nivelul terenului amenajat si avizarii documentatiei de catre Comisia de amenajarea teritoriului si urbanism si de circulatie din cadrul Primariei;

##### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiu de însorire.

Cladirea se va alinia pe latura :

- nordica la 3m fata de fatada actuala a cladirii si la minim 5m fata de carosabilul de pe str Victoriei
- sudica la 6m fata de fatada actuala a cladirii si la 14m fata de carosabilul de pe Bd. Independentei ;
- estica – se pastreaza distanta actuala la 4m fata de limita de proprietate
- vestica – se poate extinde pana pe aliniament

Construcțiile subterane pentru garare se pot executa la limita de siguranță din punct de vedere al structurii de rezistență față de blocurile existente

Construcțiile supraterane se vor amplasa cu conditia respectarii distanțelor minime pentru asigurarea însoirii cladirilor invecinate.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

**Este interzisă construirea mai multor clădiri izolate pe aceeași parcelă.**

#### CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto se realizeaza din str. Victoriei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulația facilă a persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificata și completata cu HCL-uri ulterioare.

#### REGIMUL DE CONSTRUIRE/ INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inălțime maxima admisibila  $H_{max} = 11,00$  m.

Regimul de construire max - S(D)+P+2

Inaltimea nivelurilor se considera  $h_{nivel} = 3,5$ m

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ferestrele se vor amplasa conf. Codului civil.

Constructia se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură, finisaje și culori. In cazul interventiei asupra volumetriei clădirii existente este obligatoriu un studiu de volumetrie în raport cu clădirea bisericii de la vest și blocul de locuinte din partea de est.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiu verde minim **25%**

Acoperișurile tip terasă circulabilă se vor înierba - planta în proportie de minim **50%** din suprafața acestora.

**IMPREJMUIRI**

Băncile și gardul viu sunt singurele tipuri de împrejurimi permise către domeniul public. Imprejurimile vor avea înălțimea maximă de 50 cm.

**III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. – **65 %**

P.O.T. subsol – **100 %** cu conditia sa nu afecteze stabilitatea si siguranta cladirilor invecinate  
Proiectia la sol a cladirii - se permite evazarea etajelor superioare peste domeniul public, cu conditia concesiunii amprentei la sol

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C.U.T. – **2,0**

Subsolul nu se va lua in calculul C.U.T.

**LC-IS 2****GENERALITATI CARACTERUL ZONEI**

Parcela de colț, proprietate privată cu o clădire existentă P+1 dezafectată, ce a avut funcțiunea de creșă

Situată în utr **E1** conf. PUG 1999

**I UTILIZARE FUNCTIONALA****UTILIZARI ADMISE**

Locuire colectiva

Institutii, servicii, birouri si comert

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Fără obiect

**UTILIZARI INTERZISE**

- locuirea individuala

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

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

Parcela existenta este constituita dintr-o singura proprietate privata, este parcela de colt delimitata la sud de alea de legatura nr.6 si la vest de str. Stefan cel Mare .

Se admit lotizari astfel :

- de minim 800 mp, front la strada de minim 10 m pentru cladiri insiruite
- de minim 800 mp, front la strada de minim 10 m pentru cladiri cuplate
- de minim 1000 mp, front la strada de: minim 15 m pentru cladiri izolate

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- să aibă formă regulată

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Aliniamentul este conform plansei de reglementari vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul regulament.

Cladirea se va retrage fata de aliniament la distantele de :

- 8,5 m fata de strada Stefan cel Mare ;

- 8 m fata de aleea nr.6

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fata de limita nordica si estica se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii propuse (extinderii) dar nu mai puțin de 6m.

Construcțiile subterane pentru garare se pot executa la limita de siguranță din punct de vedere al structurii de rezistență față de clădirile existente

Construcțiile supraterane se vor amplasa cu conditia respectarii distanțelor minime pentru asigurarea insoririi clădirilor invecinate.

Distanța dintre clădirile existente și cele propuse va fi egală cu media înălțimii celor două clădiri.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire daca suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu exceptia anexelor și garajelor trebuie sa aibă o arie construită  $AC_{minima}=50.0$  mp;

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m;

Distanța se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală.

Se va tine cont obligatoriu de prevederile P118 privitor la distanta de siguranta dintre cladiri

#### CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6.0**metri latime dintr-o circulație publică

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia facila a persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice

Spatiile de parcare se vor realiza obligatoriu in subsolul cladirii în cazul demolării clădirii existente. In cazul parcarilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu

Spatiile de parcare se vor realiza atat la nivelul terenului cat si în subsolul (demisolul) cladirilor.

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificata și completata cu HCL-uri ulterioare.

#### REGIMUL DE CONSTRUIRE/INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă  $H_{max}$ . = 18,00 m la streșină sau atic.

Regimul de construire max - S(D)+P+4

Înălțimea nivelurilor se considera  $h = 3,5\text{m}$

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Fatadele nordice ale clădirii se vor realiza cu ferestre cu parapet înalt fără vedere către zona de locuințe individuale.

Construcția se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura, finisaje și culori

Amplasarea aparatelor de aer condiționat, antene satelit etc se va rezolva în faza ulterioară de proiectare și va fi inclusă în caracterul general al fatadelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiu verde minim **25%**

Acoperisurile tip terasă circulabilă se vor înierba - planta în proporție de minim **50%** din suprafața acestora

Spatiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim **25%** din suprafața parcelei dar nu mai puțin de **2,2 mp/locuitor** spațiu verde și **1,3 mp/locuitor** spațiu de joacă pentru copii

#### IMPREJMUIRI

Băncile și gardul viu sunt singurele tipuri de împrejmuiri permise către domeniul public

Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de **50 cm**

Împrejmuirile către locuințele individuale, către grădiniță și către policlinică vor avea înălțimea maximă **2,20 m** și se vor dubla cu gard viu.

#### III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. – **65%**

P.O.T. subsol – **100 %** cu condiția să nu afecteze stabilitatea și siguranța clădirilor învecinate

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. – **2,2**

Subsolul nu se va lua în calculul C.U.T.

#### **LC-IS 3**

##### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Teren liber neamenajat

Situat în utr **CB1** conf. PUG 1999

##### I UTILIZARE FUNCTIONALA

##### UTILIZARI ADMISE

Locuire colectivă

Instituii, servicii, birouri și comerț

##### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Fără obiect.

#### UTILIZARI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- anexe gospodărești

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

UTR-ul este parcela de colt delimitata la nord de alea de legatura nr.6 , la vest de str. Stefan cel Mare si la est de str. Gh.Marinescu .

Se admit lotizari astfel :

- de minim 800 mp, front la strada de minim 10 m pentru cladiri insiruite
- de minim 800 mp, front la strada de minim 10 m pentru cladiri cuplate
- de minim 1000 mp, front la strada de: minim 15 m pentru cladiri izolate

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- să aibă formă regulată
- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea private. Aliniamentul este conform plansei de reglementari vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul regulament.

Suprafetele edificabile se vor retrage fata de aliniament la distantele de :

- 6 m fata de strada Stefan cel Mare ;
- 6 m fata de alea nr.6
- 6 m fata de strada Gh.Marinescu ;



#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Latura vest (laterala) – min. **6,0m**

Latura est (laterala) – jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0m**

Latura sud (posteroara) – jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00m**

Cladirile se pot alipi cu acordul partilor de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate pana la o distanța de maxim 20.00 metri de la aliniament;

Construcțiile subterane pentru garare se pot executa la limita de siguranță din punct de vedere al structurii de rezistență față de blocurile existente

Construcțiile supratereane se vor amplasa cu conditia respectarii distantelor minime pentru asigurarea insoririi cladirilor invecinate.

Distanța dintre clădirile existente și cele propuse va fi egală cu media înălțimii celor două clădiri.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită  $AC_{minima}=50.0$  mp; Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu  $1/2$  din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m;

Distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

Se va ține cont obligatoriu de prevederile P118 privitor la distanța de siguranță dintre clădiri

#### CIRCULATII SI ACCESE

Parcelele vor avea asigurate accesele carosabile și pietonale din circulațiile publice ce marginesc parcelele.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația facilă a persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

Pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

În cazul parcarilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificată și completată cu HCL-uri ulterioare.

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR/REGIMUL DE CONSTRUIRE

Înălțimea maximă admisibilă  $H_{max}$ . = 26,00 m la streasina sau atic.

Regimul de construire max – S(D)+P+5+6retras

Înălțimea nivelurilor destinate se considera  $h=3,5$  m

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcția se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura, finisaje și culori

Amplasarea aparatelor de aer conditionat, antene satelit etc se va rezolva in faza ulterioara de proiectare si va fi inclusa in caracterul general al fatadelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 15% din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii

Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta în proportie de minim 30% din suprafata acestora

#### IMPREJMUIRI

Bancile si gardul viu sunt singurele tipuri de imprejmuiiri permise

Imprejmuirile vor avea inaltimea maxima de 50 cm

gardul de pe limita sudica – inspre cladirea de invatamant este existent si se va dubla cu gard viu

#### III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. – **85 %**

P.O.T. subsol – 100 % cu conditia sa nu afecteze stabilitatea si siguranta cladirilor invecinate

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. – **2,2**

Subsolul nu se va lua in calculul C.U.T.

#### **LC-IS 4**

##### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Parcela în proprietate privată cu o cladire de locuit P

Situată in utr **L5** conf. PUG 1999

##### I UTILIZARE FUNCTIONALA

###### 1. UTILIZARI ADMISE

Locuire de serviciu

Institutii, servicii, birouri si comert

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt

UTILIZARI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești

## II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibilă parcela care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

Datorită dimensiunilor reduse parcela existentă nu se poate diviza.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Aliniamentul este conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament.

Suprafața edificabilă va păstra distanțele existente față de aliniament și anume direct pe aliniament.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiului de însorire.

Pentru parter se păstrează amprenta clădirii existente cu extinderile propuse.

Etajele se vor retrage la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m față de limita de proprietate. Construcțiile subterane pentru garare se pot executa la limita de siguranță din punct de vedere al structurii de rezistență față de clădirile existente.

Construcțiile supraterane se vor amplasa cu condiția respectării distanțelor minime pentru asigurarea însoririi clădirilor învecinate.

Distanța dintre clădirile existente și cele propuse va fi egală cu media înălțimii celor două clădiri.

### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Este interzisă construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

### CIRCULATII SI ACCESE

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația facilă a persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Spațiile de parcare se vor realiza obligatoriu în subsolul clădirii în cazul demolării clădirii existente.

În cazul parcărilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu

Spatiile de parcare se vor realiza atât la nivelul terenului cât și în subsolul (demisolul) cladirilor. Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificata și completata cu HCL-uri ulterioare.

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțime maximă admisibilă  $H = 7,00$  m la atic, cu acoperis tip terasa.

Regim de construire max - S(D)+P+1

Înălțimea nivelurilor se considera  $h = 3,5$  m.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Amplasarea aparatelor de aer conditionat, antene satelit etc se va rezolva în faza ulterioara de proiectare și va fi inclusa în caracterul general al fatadelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

Ferestrele se vor amplasa conform codului civil.

Acoperis tip terasa.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

#### 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiu verde minim **15%**

Acoperisurile tip terasa circulabila se vor înierba - planta în proporție de minim **50%** din suprafața acestora

#### IMPREJMUIRI

Bancile și gardul viu sunt singurele tipuri de împrejmuiri permise

Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 60 cm

#### III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. – **60 %**

P.O.T. subsol – **100 %** cu condiția să nu afecteze stabilitatea și siguranța cladirilor învecinate

Proiecția la sol a cladirii - se permite evazarea etajelor superioare peste domeniul public, cu condiția concesionării amprentei la sol

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. – **1,2**

Subsolul nu se va lua în calculul C.U.T.

#### **LC-IS 5**

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Teren de tenis , teren liber neamenajat , piata zarzavat - produse traditionale, garaje si incinte de proprietati private

Situată in utr **CC1** conf. PUG 1999

### I UTILIZARE FUNCTIONALA

#### UTILIZARI ADMISE

Locuire colectiva

Institutii, servicii, birouri si comert

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri

#### UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

### II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR este constituita din parcele alaturate pro proprietate privata si este delimitata la nord de str. Aleea Noua la est de aleea nr. 7 la sud de str. Petre Dulfu si la vest de str. Gh. Marinescu. Parcelele au dimensiuni si forme diferite. Lotizarile existente pot sa fie pastrate sau se pot lotiza sau comasa in vederea realizarii obiectivelor admise.

Se admit loturizari astfel :

- de minim 800 mp, front la strada de minim 10 m pentru cladiri insiruite
- de minim 800 mp, front la strada de minim 15 m pentru cladiri cuplate
- de minim 1000 mp, front la strada de: minim 15 m pentru cladiri izolate

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- să aibă formă regulată
- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea private. Aliniamentul este conform plansei de reglementari vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul regulament.

Suprafetele edificabile se vor retrage fata de aliniament la distantele de :

- 7 m fata de strada Petre Dulfu;
- 5 m fata aleea nr.7;
- 8 m fata de str.Aleea Noua ;

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Suprafetele edificabile se vor retrage fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0m**.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită  $AC_{minima}=50.0$  mp; Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu  $1/2$  din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Intre fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m;

Distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

Se va ține cont obligatoriu de prevederile P118 privitor la distanța de siguranță dintre clădiri

#### CIRCULATII SI ACCESE

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația facilă a persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare .

Accesele carosabile și pietonale vor fi asigurate în mod direct din circulațiile publice ce marginesc și delimitează parcelele – str. Petre Dulfu , Aleea de legatură nr.7 , str. Aleea Noua și str. Gh.Marinescu

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; Pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

În cazul parcarilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu

Spatiile de parcare se vor realiza atât la nivelul terenului cât și în subsolul (demisolul) clădirilor.

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificată și completată cu HCL-uri ulterioare.

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțime maximă admisibilă  $H=21,00$  m la atic, cu acoperiș tip terasă.

Regim de construire max -  $S(D)+P+5$ . Înălțimea nivelurilor se consideră  $h= 3,5$  m

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura, finisaje și culori

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

Ferestrele se vor amplasa conform codului civil.

Acoperis tip terasă.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 15% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Acoperisurile tip terasă circulabile se vor înierba - planta în proporție de minim **50%** din suprafața acestora

#### IMPREJMUIRI

Bancile și gardul viu sunt singurele tipuri de împrejmuiri permise.

Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 50 cm

#### III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. – **85 %** pentru institutii și servicii

P.O.T. subsol – 100 % cu condiția să nu afecteze stabilitatea și siguranța clădirilor învecinate

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. – **2,2**

Subsolul nu se va lua în calculul C.U.T.

#### **LC-IS 6**

##### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

teren liber neamenajat, spațiu de depozitare în incinta campusului universitar

Situat în utr **CB1** conf. PUG 1999

##### I UTILIZARE FUNCTIONALA

###### UTILIZARI ADMISE

Locuire de serviciu

Institutii, servicii, birouri și comerț

###### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Fără obiect

###### UTILIZARI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești

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

Se va pastra parcela existenta .

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirea se va retrage de la aliniament cu 5,00m

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirea se va retrage la 3,0m față de limitele de proprietate

### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Este interzisa construirea mai multor cladiri pe aceeași parcelă

### CIRCULATII SI ACCESE

Accesul se va realiza din str. Gh.Marinescu .

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia facila a persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare

### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

În cazul parcărilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificata și completata cu HCL-uri ulterioare.

### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR/REGIMUL DE CONSTRUIRE

Înălțimea maximă admisibilă  $H_{max.}=18,00$  m la atic, cu acoperis tip terasa.

Regimul de construire max - S(D)+P+4

Înălțimea nivelurilor se considera  $h= 3,5$  m



**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Constructia se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura , finisaje si culori

Amplasarea aparatelor de aer conditionat, antene satelit etc se va rezolva in faza ulterioara de proiectare si va fi inclusa in caracterul general al fatadelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

Ferestrele se vor amplasa conform codului civil.

Acoperis tip terasa.

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura în mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta cel putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii

Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta in proportie de minim **50%** din suprafata acestora.

**IMPREJMUIRI**

Bancile si gardul viu sunt singurele tipuri de imprejmuiRI permise

Imprejmuiriile vor avea inaltimea maxima de 50 cm

**III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. – **50%**

P.O.T. subsol – **100 %** cu conditia sa nu afecteze stabilitatea si siguranta cladirilor invecinate

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C.U.T. – **2,5**

Subsolul nu se va lua in calculul C.U.T.

**IS – INSTITUTII SI SERVICII****GENERALITATI CARACTERUL ZONEI**

**IS1** - Școala Gimnazială "Avram Iancu" si colegiul tehnic Aurel Vlaicu

Situat în utr **CB1** și utr **E1** conf. PUG 1999

**IS2** - Facultatea de Științe și Litere - Centrul Universitar Nord

Situat în utr **CB1** conf. PUG 1999

**IS3** - zona cuprinsă între str. Petre Dulfu –Aleea de legatura nr.7– str.Iuliu Maniu – str. Aleea Noua –Magazin Hofer – Cabinet Stomatologic – Biserica Baptista.

Situat în utr **CC1** conf. PUG 1999

**IS4** - zona cabinetelor medicale grupate medicina de familie dr. Gheorghe Marinescu, dr. Oros Mariana si dr. Popa Adrian Vasile și Grădinița Program Prelungit nr. 10

Situat în utr **E1** conf. PUG 1999

### I UTILIZARE FUNCTIONALA

#### UTILIZARI ADMISE

##### **IS1+IS2+IS4**

- se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.
- echipamente publice la nivel de zone rezidențiale și de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific
  - se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

##### **IS1+IS2+IS4**

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate.
- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament.

#### UTILIZARI INTERZISE

##### **IS1+IS2+IS4**

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

##### **IS1+IS2+IS4**

- se mentin limitele actuale ale diferitelor unitati.
- se va păstra parcelarul existent.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

##### **IS1+IS2+IS4**

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu 5,00m
- extinderea sau reconstructia echipamentelor publice izolate se va putea face cu o retragere de la aliniament de minim 5,00 m;

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de 5.0 metri.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

##### **IS1+IS2+IS4**

Cladirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

Se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118

## CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### IS1+IS2+IS4

Toate parcelele pentru a fi construibile, vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația facilă a persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare

Construcțiile civile (publice) vor avea asigurate căi de acces intervenție și salvare, corespunzător alcătuite, dimensionate și marcate, astfel încât să poată fi utilizate de personalul care intervine în caz de incendiu.

Căile de intervenție exterioare vor permite accesul ușor al autospecialelor de intervenție ale pompierilor, fiind marcate și menținute permanent libere. De regulă, vor asigura intervenția cel puțin la o fatadă a clădirii, cu excepția situațiilor precizate în normativ.

În interiorul construcțiilor civile (publice) căile de intervenție ale pompierilor, marcate corespunzător, vor permite accesul ușor la principalele circulații funcționale (orizontale și verticale), precum și la spațiile cu risc sau pericol de incendiu.

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

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

## STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

### IS1+IS2+IS4

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

Numărul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Normativul pentru proiectarea parcajelor de autorurisme în localități urbane indicativ P132-93 pentru fiecare funcțiune în parte.

În cazul parcărilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 metri;

- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### IS1+IS2+IS4

Înălțimea maximă admisibilă  $H_{max.} = 18,00$  m la atic, cu acoperiș tip terasă.

Regimul maxim de construire S+P+3+4R.

Înălțimea nivelurilor se consideră  $h = 3,5$  m

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### **IS1+IS2+IS4**

Construcția se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura, finisaje și culori.

Amplasarea aparatelor de aer condiționat, antene satelit etc se va rezolva în faza următoare de proiectare și va fi inclusă în caracterul general al fațadelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare.

Ferestrele se vor amplasa conform codului civil.

Acoperiș tip terasă.

## CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### **IS1+IS2+IS4**

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

Se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

**Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### **IS1+IS2+IS4**

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori,

- parcajele vor fi prevăzute cu cel puțin un arbore la 4 mașini.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.;

- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

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

## IMPREJMUIRI

### **IS1+IS2+IS4**

- echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.30 m având înălțimea totală de maxim 2.20 m. și minim 1.80 m. dublat de un gard viu;

- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.20 m. și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc;

## III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

#### **IS1+IS2+IS4**

P.O.T. - **40%**

P.O.T. subsol – **100 %** cu condiția să nu afecteze stabilitatea și siguranța clădirilor învecinate

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

#### **IS1+IS2+IS4**

C.U.T. – **1,4**

Subsolul nu se va lua în calculul C.U.T.

**IS3** - zona magazinului alimentar  
Situat în utr **CC1** conf. PUG 1999

### I UTILIZARE FUNCTIONALA

#### UTILIZARI ADMISE

- se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.
- se admite la nivelurile superioare locuinte colective;
- echipamente publice la nivel de zone rezidențiale și de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific
  - se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate.
- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament .

#### UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

- se mentin limitele actuale ale diferitelor unitati.
- se va păstra parcelarul existent.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu 5,00m
- extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va putea face cu o retragere de la aliniament de minim 5,00 m;

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel 2.0 metri și limita posterioară la minim 1m.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din înaltimea cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri; distanta se poate reduce la jumătate numai dacă pe fatadele respective nu sunt accese în cladire si nu sunt încăperi care necesită lumina naturala.

Se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118

## CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele pentru a fi construibile, vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia facila a persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare

Construcțiile civile (publice) vor avea asigurate căi de acces interventie si salvare,corespunzător alcătuite, dimensionate si marcate, astfel incat să poată fi utilizate de personalul care intervine in caz de incendiu.

Căile de interventie exterioare vor permite accesul usor al autospecialelor de interventie ale pompierilor, fiind marcate si mentinute permanent libere. De regula, vor asigura interventia cel putin la o fatada a cladirii, cu exceptia situatiilor precizate in normativ.

In interiorul constructiilor civile (publice) căile de interventie ale pompierilor, marcate corespunzător, vor permite accesul usor la principalele circulatii functionale (orizontale si verticale), precum si la spatiile cu risc sau pericol de incendiu.

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

## STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

Numarul de locuri de parcare se va stabili in conformitate cu prevederile din Normativul pentru proiectarea parcajelor de autorurisme in localitati urbane indicativ P132-93 pentru fiecare funcțiune în parte.

In cazul parcărilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua functionalitatea si aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017, - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, modificata și completata cu HCL-uri ulterioare.

## INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR/REGIMUL DE CONSTRUIRE

Inălțimea maxima admisibilă Hmax.=21,00 m la atic cu acoperis tip terasa.

Regimul de construire max - S(D)+P+4+5R. Inaltimea nivelurilor se considera h= 3,5 m

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Constructia se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura , finisaje si culori

La nivel de UTR se pot folosi accente verticale, care depășesc regimul ce construire general cu cel mult două etaje și să nu reprezinte mai mult de 15% din suprafața totală a UTR.

Amplasarea aparatelor de aer conditionat, antene satelit etc se va rezolva in faza următoare de proiectare si va fi inclusa in caracterul general al fatadelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015, modificat și completat cu HCL-uri ulterioare. Ferestrele se vor amplasa conform codului civil. Acoperis tip terasa.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; **Toate bransamente vor fi realizate subteran;**

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori, - parcajele vor fi prevăzute cu cel puțin un arbore la 4 masini. - se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; - în cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

#### IMPREJMUIRI

- echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.30 m avand înaltimea totala de maxim 2.20 m. si minim 1.80 m. dublat de un gard viu; - pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m. si vor fi transparente sau semi opace in cazul învecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul învecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

#### III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. - **80%**

P.O.T. subsol – **100 %** cu conditia sa nu afecteze stabilitatea si siguranta cladirilor invecinate

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. – **2,4**

Subsolul nu se va lua în calculul C.U.T.

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Comisia de Sistemizare a Circulației
- Aviz STS
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania Communications SA
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- 

#### **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 data de 30.12.2013 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului din 19.03.2019.

## **MOTIVARE**

### **Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată are o suprafață de aproximativ 35 ha și este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare. Zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe - C, Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial - E, Zona de locuit – L , Zona spațiilor verzi - V.

Planul Urbanistic Zonal nu modifică funcțiunile inițiale prevăzute prin PUG, însă selectează tipologia funcțională (comert, servicii și locuire) cu respectarea prevederilor generale pentru funcțiunile studiate, cu respectarea condițiilor de relaționare către cadrul urban și vecinătăți, înscriindu-se în linia definită prin PUG.

Prezenta documentație de urbanism este conformă cu documentația avizată de către Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș.

### **Destinația terenurilor:**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației prin :

- redimensionarea arterelor de circulație care străbat zona studiată ;
- amenajarea parcarilor propuse ;
- realizarea trotuarelor ;
- reabilitarea spațiilor verzi;
- edificarea propunerilor cu destinație mixtă : servicii – locuire colectivă;

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Intervențiile propuse vor 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. 36, alin 5 lit. c și art.115, alin. 1, lit. b,din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

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**

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbană**

**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**