

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU  
REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE**

**VOLUMUL II**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Amplasamentul: **Strada Anton Pann nr 10, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Speed Rent Imobiliare SRL**

Nr contract: **313/19.08.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist**



<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>3</b>
<b>II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>6</b>
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>8</b>
CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante	8
CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi	25
CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii	39
L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri	53
L3m - subzonă a locuințelor colective mici existente	55
Vspt - zonă verde pentru sport și agrement	67
<b>IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)</b>	<b>77</b>

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1. Rolul RLU**

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **1.2. Baza legală a elaborării**

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;

- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
  - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
  - Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
  - Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
  - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
  - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
  - Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Baia Mare** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

### 1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia**

**Mare** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr 32/03.09.2020.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate nr 5/2021 și include terenurile aflate în proprietatea privată a Speed Rent imobiliare SRL - terenurile cu nr cadastral (la momentul elaborării documentației PUZ): 125418, 128145, 128328, 125651. Alături de acestea se regăsesc și terenurile aflate în domeniul public aferente străzilor Anton Pann și Atleților.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

#### **1.4. Precondiții de aplicare a RLU**

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

**Parcelele edificate** la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.

Propunerea de lotizare din cadrul fiecărui UTR reprezentată în planșa de reglementări urbanistice reprezintă o ilustrare în vederea organizării spațiale-volumetrice. Ulterior aprobării PUZ sunt admise operațiuni cadastrale de comasare alipire în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

În cazul în care se realizează o supanță în cadrul nivelului Parter cu caracter de Mezanin, acesta va fi accesibil doar prin intermediul Parterului și va fi asimilabil Parterului din perspectiva reglementărilor aplicate acestuia, cu obligativitatea respectării indicatorului urbanistic CUT maxim admis.

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 6 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

#### CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante

POT max = 60%

CUT max = 2,64 mp ADC/mp teren

**RH max = D+P+4+5R către UTR CC2-L4b și CC2a, respectiv D+P+Mezanin+5+6R către strada Luminișului**

**H max = 21 m la aticul etajului 4, respectiv 24 m la aticul etajului 5 și 5 retras, respectiv 27 m la aticul etajului 6 retras**

#### CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi

POT max = 40%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren

RH max = P+2+3R

**H max = 14 m la aticul etajului 3, respectiv 17 m la aticul etajului 4 retras**

#### CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuiri

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

**RH max = P+2**

**H max = 14 m**

#### L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

POT maxim = conform PUG Municipiul Baia Mare

CUT maxim = conform PUG Municipiul Baia Mare

RH max = conform PUG Municipiul Baia Mare

#### L3m - subzonă a locuințelor colective mici existente

POT max = 35%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = P+2+3R

**H max = 11 m la aticul etajului 2, respectiv 14 m la aticul etajului 3 retras**

#### Vspt - zonă verde pentru sport și agrement

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

RH max = P+1

H max = 10 m



Schema UTR-urilor propuse la nivelul zonei de studiu PUZ

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**CC2-L5** - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante

Reprezintă subzona care înglobează lotul 1. Aceasta are la bază indicatorii UTR CC2 propuși prin PUG pentru zona care a generat PUZ căreia i s-au completat aspecte specifice zonei de locuințe colective L5, pentru o corelare cu zona de blocuri din est. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea colectivă.

Înălțimea construcțiilor va descrește dinspre strada Luminișului către nord, pentru a asigura, împreună cu subzonele propuse la nord, o tranziție a înălțimii volumetriilor de la înalt la strada Luminișului (D+P+Mezanin+5+6R) la o înălțime redusă (P - P+1) în zona locuințelor individuale dinspre strada Horea.

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- parcaje auto;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;





*exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice*

Sunt admise cu condiția (1) localizării exclusiv în parterul orientat către strada Luminișului cu acces separat de cel al locuințelor, (2) asigurării necesarului de locuri de parcare fiecărei funcțiuni separat de cel pentru locuințe, (3) funcționării după un orar între orele 8:00 - 22:00 și (4) fără perturbarea activității de locuire următoarele:

- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.)
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- funcțiuni culturale precum sală de spectacole, mic muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru de conferințe, club.
- funcțiuni de loisir și sport în spații interioare închise;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;

- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**Obiectul reglementării îl constituie lotul propus nr 1 cu suprafața rezultată în urma realizării circulațiilor publice de aproximativ 14725 mp. Reglementările UTR-ului CC2-L5 se vor aplica la suprafața integrală, indiferent de modul de configurare al acesteia în urma unor operațiuni cadastrale ulterioare. Prin urmare, aspectele referitoare la poziționarea față de edificabilul UTR-ului CC2-L5, suprafața minimă de spațiu verde, regim de înălțime, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață a UTR-ului CC2-L5 (lotul nr 1).**

Este admisă dezmembrarea lotului nr 1 în loturi mai mici cu condiția ca suprafața rezultată în vederea edificării să nu fie mai mică de 1500 mp, cu o deschidere minimă către o circulație carosabilă de 30 metri și să aibă acces la o stradă publică în mod direct sau prin intermediul unei servituți de trecere legal înscrisă în cartea funciară, cu o lățime minimă de 4 metri.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către strada Luminișului se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentul de la strada Luminișului se va respecta o retragere minimă de 11 metri.**

Limita către Liceul Teoretic Németh László se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentul către Liceul Teoretic Németh László se va respecta o retragere minimă de 14,5 metri.**

Limita către tronsonul străzii Anton Pann nou propus se constituie ca aliniament. **Se admite amplasarea pe aliniamentul nou propus al străzii Anton Pann.**

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

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

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

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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

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

Limitele de proprietate cuprinse între strada Anton Pann și incinta Liceului Teoretic Németh László se vor considera limite posterioare.

**Față de limitele de proprietate ale parcelei cu nr cadastral 125651 - Restaurantul "Clubul Campionilor", care se constituie ca limite posterioare se vor respecta retrageri minime de 8,5 metri.**

**Față de limitele de proprietate ale lotului nr 4 se va respecta o retragere minimă de 17,5 metri.**

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

În cazul unor lotizări ulterioare care generează noi limite laterale și posterioare, regula privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare care se va aplica clădirilor construite în regim izolat, va fi respectarea unei distanțe față de aceste limite, **egală cu cel puțin 1/3 din înălțimea la cornișă a construcției** (fără a lua în calcul etajele retrase din planul fațadei). Se admite cuplarea/înșiruirea construcțiilor doar între corpuri cu regim de înălțime Parter, cu obligativitatea ca restul construcției (dacă

are un regim de înălțimea mai mare de Parter) să se retragă față de limitele laterale și posterioare cu cel puțin 1/3 din înălțimea la cornișă a construcției (fără a lua în calcul etajele retrase din planul fațadei).

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

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate, cuplate și înșiruite. În situația unor construcții realizate în regim cuplat / înșiruit, aceasta se va permite doar la nivelul subsolurilor, demisolurilor și parterurilor. Între corpurile construcțiilor situate la nivelurile deasupra parterului se va respecta o distanță similară construcțiilor izolate.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la nivelul cota de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic, în cazul fațadelor care prezintă ferestre ale camerelor de locuit. În cazul fațadelor care nu prezintă ferestre ale camerelor de locuit se admite o distanță minimă între fațade egală cu jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte.

Este admisă o distanță de minim 5 metri între nivelurile parter a două construcții izolate, cu condiția ca etajele superioare parterului să fie distanțate conform regulii de distanțare de 2/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la nivelul cota de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic, în cazul fațadelor care prezintă ferestre ale camerelor de locuit.

În nicio situație nu se admite o distanță între fațadele a două construcții de pe aceeași parcelă mai mică de 5 metri. **În toate situațiile, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.**

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 5 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutateii autospeciilor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciilor de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului P 118-99 de siguranță la foc a construcțiilor.

Arterele carosabile realizate în interiorul UTR CC2-L5 vor avea un gabarit minim de 5,5 metri în cazul circulațiilor cu sens unic, respectiv minim 6 metri în cazul circulațiilor carosabile cu dublu sens.

Trotuarele pietonale vor avea lățimi minime de 3 metri de-a lungul fațadelor construcțiilor către strada Luminii și către incinta Liceului Teoretic Németh László, respectiv minim 2,5 metri de-a lungul fațadelor nordice, orientate către lotul 4, respectiv către restaurantul "Clubul Campionilor".

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

Pentru funcțiunile de **alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):**

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- La numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile **comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:**

- 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50- 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

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

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

În vederea asigurării unei tranziții a înălțimii între zona străzii Luminîșului și zona locuințelor individuale din UTR L3 (conform PUG Municipiul Baia Mare) se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime D+P+Mezanin+5+6R în proximitatea străzii Luminîșului și maxim D+P+4+5R către UTR-urile L3m și CC2**.

**În cazul regimului maxim de înălțime D+P+Mezanin+5+6R localizat către strada Luminîșului, înălțimea maximă admisă acestuia va fi 24 metri la aticul etajului 5, respectiv 27 metri la aticul etajului 6 retras.** Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+4+5R, respectiv D+P+Mezanin+5+6R care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Mezaninul nu va fi asimilat unui nivel curent suplimentar, ci parterului, și i se vor admite alte destinații decât locuirea, cu condiția încadrării în indicatorul urbanistic CUT maxim admis. Se admite construirea mezaninului doar în corpurilor construite cu o fațadă expusă către strada Luminîșului.

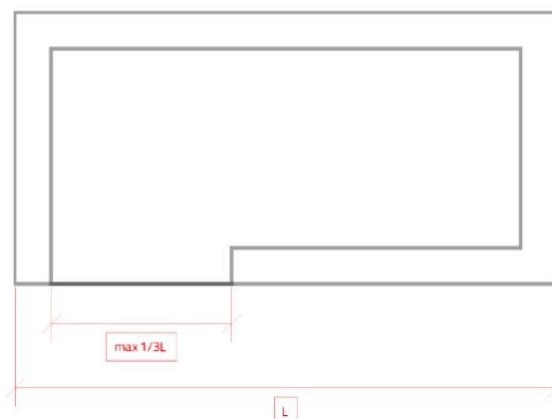
Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de 3 metri, a unui demisol situat la 1,5 metri față de CTA, a unui parter+mezanin cu înălțimea de 3+3 metri și un atic de 1,5 metri. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.**

**În cazul regimului maxim de înălțime D+P+4+5R localizat către UTR-urile CC2a și L3m, înălțimea maximă admisă acestuia va fi 24 metri la aticul etajului 5, respectiv 21 metri la aticul etajului 4 retras.** Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+4+5R care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de 3 metri, a unui demisol situat la 1,5 metri față de CTA, a unui parter cu înălțimea de 3 metri și un atic de 1,5 metri.

Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.**

Retragerea ultimului nivel maxim admis se va face cu **minim 2 metri față de toate fațadele construcției**. Se admite ca maxim 1/3 din lungimea unei fațade retrase să fie realizată neretrasă pentru a permite realizarea nodurilor de circulație sau a unor efecte arhitecturale mai dinamice ale fațadelor.



*Exemplu de realizare a etajului retras*

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic.

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

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

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

Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

În situația în care construcțiile se vor realiza cu posibilitatea



## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

NCS: S 0500-N	NCS: S 1000-N	NCS: S 1500-N	NCS: 2203-Y41R
NCS: S 0507-G40Y	NCS: 1811-Y01R	NCS: S 1015-G60Y	NCS: S 1515-G40Y
NCS: 0606-Y41R	NCS: 0809-Y32R	NCS: S 1515-Y10R	NCS: S 2020-Y
NCS: S 0507-Y	NCS: S 1010-Y	NCS: S 0520-Y	NCS: 2422-Y06R
NCS: S 0510-Y10R	NCS: 1212-Y31R	NCS: 1216-Y17R	NCS: 2112-Y27R

**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**



**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

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

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul

balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, în situația în care pe întreaga lungime a fațadei sunt alte funcțiuni decât locuirea, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

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

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

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

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

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

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

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

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

O suprafață compactă de minim 500 mp se va amenaja ca loc de joacă pentru copii. În situația în care amplasarea spațiului de joacă se va face în proximitatea unor parcări auto se va realiza o barieră de vegetație deasă de arbuști la limita locului de joacă înspre locurile de parcare.

**Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului CC2-L5** care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se

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

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

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

Este permisă realizarea împrejmuirii către Liceul Teoretic Németh László. De asemenea, este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu către interiorul proprietății.

În situația în care pe terenul actualului restaurant "Clubul Campionilor" este edificată o construcție pe limita de proprietate, nu este necesară realizarea împrejmuirii. În caz contrar, este permisă realizarea împrejmuirii către restaurantul "Clubul Campionilor". În această situație, împrejmuirea se va realiza din materiale care permit vizibilitatea și nu vor depăși 2 metri înălțime, din care maxim 80 centimetri soclu opac la bază. De asemenea, este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interior. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmuir din condiții de siguranță. Împrejmuirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des, pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, și soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este

sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită  
- ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**POT maxim = 60%**

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

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

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

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

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

**CUT maxim = 2,64 mp adc/mp teren**

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

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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



### CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi

Reprezintă subzona care înglobează lotul nr 2. Subzona este destinată locuirii colective cu un regim mic de înălțime. Înălțimea redusă a volumelor de locuințe colective, coroborată cu localizarea între zona locuințelor individuale din UTR L3 și zona locuințelor colective medii din UTR CC2-L5 facilitează o mediere între cele două din punct de vedere al componentei spațial-volumetrică.

Amplasarea parcelei în zona unei intersecții de străzi (Anton Pann cu varianta pe direcția est-vest a acesteia) face ca distanța până la locuințele învecinate să fie mai mare decât în cazul unei vecinătăți directe, motiv pentru care s-a admis un regim de înălțime P+2+3R.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- parcaje auto.
- Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite și acoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;



*exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice*

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Obiectul reglementării îl constituie loturile propuse nr 2 cu suprafețele rezultate în urma realizării circulațiilor publice de aproximativ 2270 mp. Reglementările subzonei CC2-L4a se vor aplica la suprafața integrală, indiferent de modul de configurare al parcelelor în urma unor operațiuni cadastrale ulterioare. Prin urmare, aspectele referitoare la poziționarea față de edificabilul UTR-ului CC2-L4a, suprafața minimă de spațiu verde, regim de înălțime, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață a subzonei.

**Este interzisă dezmembrarea lotului în loturi mai mici în vederea edificării.**

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Limitele către strada Anton Pann de la nord și vest se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentul de la strada Anton Pann se va respecta o retragere minimă de 3 metri.** În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, structuri de acoperire ale accesului pietonal în scara de bloc, amenajări peisagistice etc.

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

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

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

**Față de limitele laterale și posterioare comune cu UTR Vspt se va respecta o retragere minimă de 2,5 metri. Față de limitele laterale (și posterioare) comune cu imobilul de pe strada Anton Pann nr 5 afla la est se va respecta o retragere minimă de 5 metri.**

**Față de limita nordică, comună cu zona de acces carosabil a imobilelor Strada Anton Pann nr 5 și nr 7 se va respecta o retragere minimă de 3 metri.**

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

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela

alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate, cuplate și înșiruite.

Între două construcții izolate de pe aceeași parcelă se va respecta o retragere minimă egală cu 2/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la nivelul cotei de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic, în cazul fațadelor care prezintă ferestre ale camerelor de locuit. În cazul fațadelor care nu prezintă ferestre ale camerelor de locuit se admite o distanță minimă între fațade egală cu jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte.

Nu se admite o distanță între fațadele a două construcții izolate de pe aceeași parcelă mai mică de 5 metri. În toate situațiile, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Parcelatele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct. Accesul carosabil se va realiza din Strada Anton Pann, de-a lungul laturii vestice a terenului. Nu este admis accesul carosabil sau pietonal de-a lungul laturii nordice comune cu zona de acces a imobilelor Strada Anton Pann nr 5 și nr 7. Se admite și realizarea unui acces carosabil pe latura sudică comună cu lotul nr 3 (UTR Vspt).

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

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

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

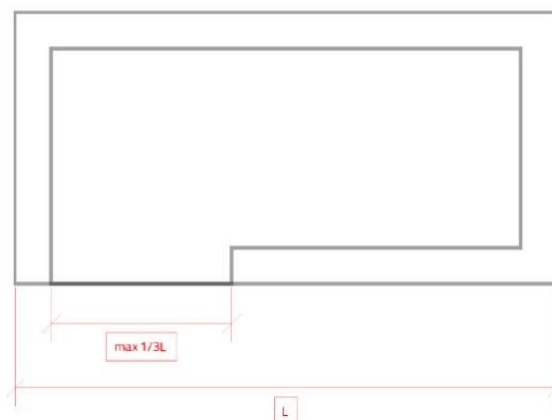
**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o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

**Cota terenului amenajat (CTA)** = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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

Amplasarea parcelei în zona unei intersecții de străzi face ca distanța până la locuințele învecinate să fie mai mare decât în cazul vecinătăți directe, motiv pentru care s-a admis un regim maxim de înălțime P+2+3R. **Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime va fi 11 metri măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului în construcție și până la aticul etajului 2, respectiv 14 metri măsurați până la cota aticului etajului 3 retras. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+2+3R care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.**

Retragerea ultimului nivel maxim admis se va face cu **minim 2 metri față de toate fațadele construcției**. Se admite ca maxim 1/3 din lungimea unei fațade retrase a etajului 3 să fie realizată neretras pentru a permite realizarea nodurilor de circulație sau a unor efecte arhitecturale mai dinamice ale fațadelor.



Exemplu de realizare a etajului retras

Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de 3 metri, a unei fundații de 0,5 metri față de CTA și un atic de 1,5 metri. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.**

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic.

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

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri,

fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

NCS: S 0500-N	NCS: S 1000-N	NCS: S 1500-N	NCS: 2203-Y41R
NCS: S 0507-G40Y	NCS: 1811-Y01R	NCS: S 1015-G60Y	NCS: S 1515-G40Y
NCS: 0806-Y41R	NCS: 0809-Y32R	NCS: S 1515-Y10R	NCS: S 2020-Y
NCS: S 0507-Y	NCS: S 1010-Y	NCS: S 0520-Y	NCS: 2422-Y06R
NCS: S 0510-Y10R	NCS: 1212-Y31R	NCS: 1216-Y17R	NCS: 2112-Y27R

**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**

**NOTĂ:**

*Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;*

*Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."*

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

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

**Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului**, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmirilor spre laturile străzii Anton Pann. Sunt permise alinamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

Este obligatorie materializarea împrejmirii către imobilele de locuire individuală de la est și nord (str. Anton Pann nr 5 și strada Anton Pann nr 7), inclusiv de-a lungul tronsonului comun cu zona comună de acces carosabil a celor două imobile. Înălțimea împrejmirii va fi cuprinsă între 2 și 2,5 metri și va fi realizată din materiale opace. Este permisă dublarea împrejmirii cu gard viu la interiorul lotului nr 2.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmuir din condiții de siguranță. Împrejmirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, iar soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

$$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$$

**POT maxim = 40%**

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

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

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

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

$$CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$$

**CUT maxim = 1,5 mp adc/mp teren**

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

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

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

## CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii

Cuprinde terenul pe care se află restaurantul "Clubul Campionilor". Aceasta are la bază indicatori ai UTR CC2 propuși prin PUG Municipiul Baia Mare care permit funcționarea Restaurantului "Clubul Campionilor" funcțiuni conform situației actuale.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe individuale cu condiția ca acestea să fie funcțiunea secundară a imobilului - să ocupe mai puțin de 50% din suprafața construită desfășurată a imobilului;
- locuințe colective cu condiția ca în parterul imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar între orele 8:00 - 22:00;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;

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

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**Obiectul reglementării îl reprezintă terenul pe care se află restaurantul "Clubul Campionilor" - nr cadastral 125651. În vederea edificării suprafața minimă a parcelei va fi cea a lotului cu nr cadastral 125651 la momentul elaborării prezentului Regulament - 544 mp. În același timp, parcela trebuie să dispună de un acces carosabil la o stradă publică în mod direct sau prin intermediul unei servituți de trecere legal înscrisă în cartea funciară, cu o lățime minimă de 4 metri.**

Construcția existentă se menține și continuă să funcționeze până la solicitarea unei Autorizații de Construire/Desființare. În această situație, intențiile de intervenție vor trebui să respecte prezentul Regulament Local de Urbanism.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către strada Anton Pann se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentul de la strada Anton Pann se va respecta o retragere minimă de 3 metri.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.



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

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

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

Este admisă amplasarea pe limitele de proprietate comune cu lotul propus nr 1 având în vedere faptul că acestea se află în suprafață non-aedificandi, în afara edificabilului - circulații/spații verzi asimilabile aliniamentului. Se admite realizarea unor fațade cu ferestre pe limitele de proprietate comune cu lotul propus nr 1 (UTR CC2-L5) cu condiția obținerii în prealabilă a acordului proprietarului terenului.

Față de limitele de proprietate laterale și posterioare comune cu lotul nr cadastral 125623 (Imobil Str. Anton Pann nr 8 bis) se va respecta o retragere minimă de 3 metri în cazul unui regim de înălțime P+1, respectiv 4,5 metri în cazul unui regim de înălțime P+2.

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

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

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu sunt admise mai multe construcții principale pe lot.

Între construcția principală și alte anexe tehnice sau alte construcții secundare se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

Pentru funcțiunile de **alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):**

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/ construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/ construcție;
- La numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/ construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile **comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare**:

- 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50- 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

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

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

**Cota terenului amenajat (CTA)** = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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

În vederea asigurării unei tranziții a înălțimii între zona străzii Luminișului și zona locuințelor individuale din UTR L3 (conform PUG Municipiul Baia Mare) se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+2. Înălțimea maximă aferentă regimului de înălțime este de 14 metri.**

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic/streașină. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+2 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă de 14 metri.

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

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

Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**



*Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente*

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

NCS: S 0500-N	NCS: S 1000-N	NCS: S 1500-N	NCS: 2203-Y41R
NCS: S 0507-G40Y	NCS: 1811-Y01R	NCS: S 1015-G60Y	NCS: S 1515-G40Y
NCS: 0606-Y41R	NCS: 0809-Y32R	NCS: S 1515-Y10R	NCS: S 2020-Y
NCS: S 0507-Y	NCS: S 1010-Y	NCS: S 0520-Y	NCS: 2422-Y06R
NCS: S 0510-Y10R	NCS: 1212-Y31R	NCS: 1216-Y17R	NCS: 2112-Y27R

**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**



**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

Este permisă realizarea unor pereți murali către limitele de proprietate comune cu UTR CC2-L5 cu condiția aprobării soluției grafice în cadrul Comisiei de Estetică Urbană/Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

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



Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, în situația în care pe întreaga lungime a fațadei sunt alte funcțiuni decât locuirea, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepantă vizuală la nivelul întregii clădiri.

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

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

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

**Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei**, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În situația unei amplasări a construcției retrase față de limitele de proprietate comună cu lotul nr 1 și lotul nr 4 (UTR CC2-L5 și UTR L3m) se va admite realizarea unei împrejmuiri la limita de proprietate. Este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu către interiorul lotului. În această situație împrejmuirea se va realiza din materiale care permit vizibilitatea și nu vor depăși 2 metri înălțime, din care maxim 80 centimetri soclu opac la bază. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Către limita de proprietate comună cu imobilul Strada Anton Pann nr 8 bis (nr cadastral 125623) se va realiza o împrejmuire opacă cu înălțimea cuprinsă între 2 și 2,5 metri.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

**POT maxim = 60%**

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

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

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

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite,

teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

*CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

**CUT maxim = 1,8 mp adc/mp teren**

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

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

**L3** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

conform PUG Municipiul Baia Mare

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

conform PUG Municipiul Baia Mare

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

conform PUG Municipiul Baia Mare

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

### L3m - subzonă a locuințelor colective mici existente

Reprezintă subzona care înglobează lotul nr 4 integrând un ansamblu de locuințe colective regim P+2 edificat la momentul realizării prezentului PUZ. Înălțimea redusă a volumelor de locuințe colective, coroborată cu localizarea între zona locuințelor individuale din UTR L3 și zona locuințelor colective medii din UTR CC2-L5 facilitează o mediere între cele două din punct de vedere al componentei spațial-volumetrică.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- parcaje auto.
- Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refoșibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**Obiectul reglementării îl constituie lotul 4 cu suprafețele rezultate în urma realizării circulațiilor publice de 3547 mp. Reglementările subzonei L3m se va aplica la suprafața integrală, indiferent de modul de configurare al parcelei în urma unor operațiuni cadastrale ulterioare. Prin urmare, aspectele referitoare la poziționarea față de edificabilul UTR-ului L3m, suprafața minimă de spațiu verde, regim de înălțime, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață a subzonei L3m.**

Nu este admisă dezmembrarea parcelei nr 4 propusă în loturi mai mici în vedere edificării ulterioare a acesteia.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele către incinta Liceului Teoretic Németh László se constituie ca aliniament, acesta fiind parte din domeniul public. **Față de aliniamentul dinspre incinta Liceului Teoretic Németh László se va respecta o retragere minimă de 5 metri.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, structuri de acoperire ale accesului pietonal în scara de bloc, amenajări peisagistice etc.

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

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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



**Față de limitele laterale și posterioare comune cu imobilul situat la vest, Strada Căprioarei nr 5, se va respecta o retragere minimă de 5 metri.**

**Față de limitele laterale și posterioare ale imobilelor situate la nord - Anton Pann nr 8, 6B, terenul cu funcțiunea de parcare a Municipiului Baia Mare, Atleților nr 5 și nr 5A, se va respecta o retragere minimă de 16 metri.**

**Față de limita comună cu imobilele de la strada Anton Pann nr 8 și 10 se va respecta o retragere minimă de 6 metri.**

**Față de limita comună cu lotul propus nr 1 se va respecta o retragere minimă de 2 metri.**

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

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

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Pe parcelă sunt edificate construcții în regim cuplat și înșiruit - 4 corpuri alipite. În eventualitatea unor intervenții constructive ulterioare acestea se vor constitui exclusiv ca extinderi ale corpurilor edificate.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Se va păstra accesul carosabil relizat din strada Atleților cu un gabarit minim de 5 metri. Se va admite realizarea unui acces nou cu un gabarit de 6 metri în colțul sud-estic al parcelei, pe lângă restaurantul Clubul Campionilor. Acesta se va constitui ca servitute de trecere înscrisă în cartea funciară a corpului cadastral care va cuprinde circulația interioară a lotului nr 1.

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

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

**Cota terenului amenajat (CTA)** = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

**Regimul maxim de înălțime admis este P+2+3R. Înălțimea maximă admisă va fi de 14 metri. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangență cu clădirea și până la atic. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.**

Retragerea etajului 3 se va face cu cel puțin 2 metri față de laturile nordică și sudică ale construcțiilor. Suplimentar, se pot realiza retrageri și pe celelalte laturi ale construcțiilor.

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

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

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

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**



**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**

**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

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

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul

balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

**Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului** care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie materializarea împrejmuirii către imobilele de locuire individuală de la est, nord și vest și față de incinta Liceului Teoretic Németh László. Înălțimea împrejmuirii va fi cuprinsă între 2 și 2,5 metri și va fi realizată din materiale opace. Este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interior lotului nr 4.

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirii pe limita comună de proprietate cu lotul nr 1. Se recomandă delimitarea cu arbuști și plantații de aliniament.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmuir din condiții de siguranță. Împrejmuirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, iar soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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



## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

**POT maxim = 35%**

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

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

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

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

$CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**CUT maxim = 1,2 mp adc/mp teren**

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

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

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

### Vspt - zonă verde pentru sport și agrement

Unitatea cuprinde lotul propus nr 3 și a fost propusă pentru a asigura dezvoltarea unor facilități sportive care să deservească atât viitorii rezidenți, dar și locuitorii învecinați sau vizitatorii. În cadrul UTR-ului au fost detaliați indicatorii de construire pentru a permite posibilitatea realizării unui teren de sport acoperit sau sală închisă.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- terenuri și facilități sportive;
- spații pentru practicarea sportului la interior (sală de sport, balon acoperit etc.)
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate;
- spațiu de joacă pentru copii;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea peisagistică;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**Obiectul reglementării îl constituie lotul propuse nr 3 cu suprafețele rezultate în urma realizării circulațiilor publice de aproximativ 2290 mp. Reglementările se vor aplica la suprafața integrală, indiferent de modul de configurare al parcelei în urma unor operațiuni cadastrale ulterioare. Prin urmare, aspectele referitoare la poziționarea față edificabilul UTR-ului Vspt, suprafața minimă de spațiu verde, regim de înălțime, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață a UTR Vspt.**

Este admisă dezmembrarea loturilor în loturi mai mici cu condiția ca suprafața rezultată în vederea edificării să nu fie mai mică de 1000 mp și să aibă deschidere la o stradă publică în mod direct sau prin

intermediul unei servituți de trecere legal înscrisă în cartea funciară, cu o lățime minimă de 4 metri., iar raportul laturilor loturilor rezultante să nu fie mai mare de 1/3.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele către strada Anton Pann de la sud-vest și cele de la sud (către locuințele colective) și est (către cimitirul municipal) se constituie ca aliniamente. **Față de aliniamentele estic și sudic se va respecta o retragere minimă de 3 metri.**

Față de aliniamentul de la strada Anton Pann nu se impune o retragere propriu zisă, ci retragerea va fi determinată de continuarea direcției limitelor de proprietate dinspre nord și sud ale terenului care a generat PUZ.

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

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

**Față de limitele laterale și posterioare comune cu CC2-L4a se va respecta o retragere minimă de 11 metri.**

**Față de limitele laterale și posterioare comune cu imobilul de pe strada Anton Pann nr 5 afla la est se va respecta o retragere minimă de 5 metri.**

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

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

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

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

**Cota terenului amenajat (CTA)** = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

**Regimul maxim de înălțime admis va fi P+1. Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime va fi 10 metri.** Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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

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

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

**Acoperirea clădirilor se va determina de structura constructivă a construcției** (hală, balon etc).

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,  
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



**Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**



**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond**





**Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**

**NOTĂ:**

*Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;*

*Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."*

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a altor echipamente. Acestea vor putea fi amplasate doar în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor sau li se va acorda o atenție specială pentru integrarea în aspectul exterior al construcției.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

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

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea

rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

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

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

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

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

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

**Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața UTR-ului** care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie materializarea împrejmuirii către imobilul de locuire individuală de la nord. Înălțimea împrejmuirii va fi cuprinsă între 2 și 2,5 metri și va fi realizată din materiale opace. Este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interiorul zonei Vspt.

Se recomandă realizarea unei împrejmuiri către limitele estică (cimitirul municipal) și sudică (locuințe colective existente din UTR L5) din materiale și finisaje care permit vizibilitatea (gard metalic, grilaje metalice sau din lemn etc.) și dublarea acestora cu elemente de gard viu către interior. Către strada Anton Pann împrejmuirea se va realiza pe limita edificabilului maxim admis și va fi realizată din materiale

similare împrejurii realizate pe limitele estică și sudică. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

În cazul terenurilor de sport exterioare se va realiza o asigurare a vecinătăților împotriva riscului de impact accidental cu articole sportive cu plase cu înălțimea minimă de 4 metri amplasate pe toate laturile terenului de sport.

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmui din condiții de siguranță. Împrejuririle se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, iar soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

**POT maxim = 40%**

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

**Se va respecta un Grad de Ocupare (GO) de maxim 60% din suprafața parcelei**

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

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

$CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

**CUT maxim = 0,8 mp adc/mp teren**

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

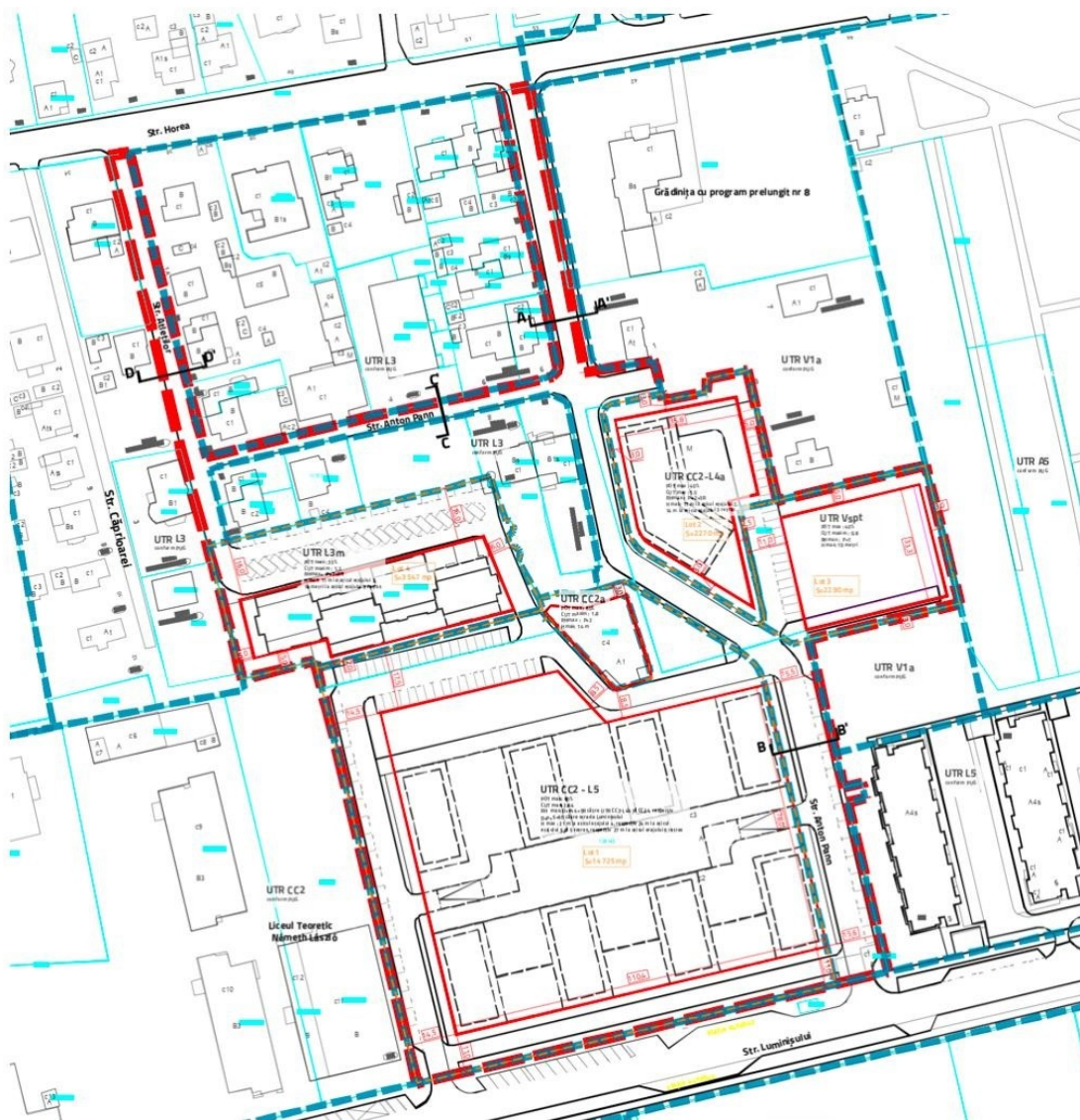
**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

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

## IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsesc 6 UTR-uri:



Schema UTR-urilor propuse la nivelul zonei de studiu PUZ

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max
CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante	60%	2,64 mp adc/mp teren	D+P+4+5 R - D+P+Mz+5+6R	21 m/ 24 m - 24 m/ 27 m
CC2-L4a - subzonă a locuințelor colective de tranziție între locuințe individuale și locuințe colective medii	40%	1,5 mp adc/mp teren	P+2+3R	11 m/ 14 m
L3m - subzonă a locuințelor colective de tranziție între locuințe individuale și locuințe colective medii	40%	1,4 mp adc/mp teren	P+2+3R	11 m/ 14 m
L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri - conf. PUG Mun. Baia Mare	30% / 35% conf. PUG Mun. Baia Mare	0,6 - 0,9 mp ADC/mp teren - conf. PUG Mun. Baia Mare	P+2 - conf. PUG Mun. Baia Mare	-
CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii	60%	1,8 mp adc/mp teren	P+2	14 m
Vspt - zonă verde pentru sport și agrement	60%	1,2 mp adc/mp teren	P+1	10 m

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb.

urb.