



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

Nr . 23831 din 16.06.2022

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Dezvoltare Urbană Spitalul de Urgență**”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare, zona Spitalului Județean, fiind delimitată de Bd. Republicii la est, Bd. Decebal la vest, la sud strada Cuza Vodă și Malul Sudic al Râului Săsar la Nord, j ud. Maramureș, Proiect nr. 39508 din 2020, elaborator: Asocieria Agorapolis și Raumplan design, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Urb....., inițiator: Municipiul Baia Mare

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1415 din 02.11.2020 cu valabilitate până la 02.11.2022,
  - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 4/29.03.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
  - Teritoriul este delimitat delimitată de Bd.Republicii la est, Bd. Decebal la vest, la sud strada Cuza Vodă și Malul Sudic al Râului Săsar la Nord.
  - Suprafața totală a zonei studiate este de aprox **25 ha**
- Funcțiuni propuse:

CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente

E1 -subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente

CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+10, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar

CM1m - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+6

L 5a – subzona locuințelor colective medii (P+5) existente sau nou propuse

F - Subzona activităților legate de culte

Inițiator : Municipiul Baia Mare

Proiect nr. 39508 din 2020, elaborator: Asocieria Agorapolis și Raumplan design, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Urb.....

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

- U.T.R. V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice
- U.T.R. CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10
- U.T.R. CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+7, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului
- U.T.R. CB1 – subzone echipamentelor publice dispersate existente
- U.T.R. L5 - Subzona locuințelor colective medii ( P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- U.T.R. E1 – subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existent
- Conform P.U.Z. “MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII” APROBAT CU HCL NR. 23/2018:  
Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

## Indicatori Urbanistici Propusi

### L5a - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente

#### UTILIZĂRI ADMISE

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3

Locuințe colective;

Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park;

În cazul loturilor 2 și 3

Locuințe colective;

comerț, alimentație publică, servicii conexe locuirii;

Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park;

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3

Se permite schimbarea destinației unităților locative de la parterul blocurilor existente ( sau realizarea unor spații cu alte funcțiuni decât locuirea în cazul construcțiilor noi), cu condiția ca acestea să fie utilizate ca dotări și funcțiuni cu acces public necesar sau complementar locuirii colective și să funcționeze după un program prestabilit în intervalul 8:00 - 22:00 (comerț alimentar de proximitate cu suprafața mai mică de 100 mp, activități din sfera serviciilor profesionale precum servicii juridice, birou notarial, de proiectare sau design, cabinete medicale, consiliere, ș.a.). Aceste funcțiuni vor avea acces separat de cel al locatarilor.

Sunt permise mansardările locuințelor existente cu regim de înălțime P+4, în situația în care expertizele tehnice permit acest lucru.

Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)

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;

În cazul desființării unei/unor construcții existente amplasamentul acestora va putea fi edificat în urma unui PUD aprobat și doar cu construcții cu funcțiunea de locuințe colective sau parcaj supraetajat;

În cazul loturilor 2 și 3

Se mențin funcțiunile existente de comerț și servicii. Orice nouă construcție realizată pe aceste loturi va fi de locuire colectivă, sau va avea o funcțiune cu deservire publică din sfera: comerț, servicii, sport și recreere.

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.;

Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;

#### UTILIZĂRI INTERZISE

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, inclusiv loturile 2 și 3

Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective;

construcții de garaje individuale;

Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;

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 signaletică 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3

În cadrul zonei de blocuri de locuințe colective nu sunt delimitate parcele. În acest caz limita L5a se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici, din care se va scădea suprafața loturilor 2 și 3. Sunt permise supraetajări sau mansardări până la un regim de înălțime maxim P+5, în cazul în care structura construcțiilor permite astfel de intervenții. În aceste cazuri, în vederea construirii se va face o raportare la întreaga zonă din unitatea teritorială de referință definită în planșa de reglementări urbanistice propuse din care se va scădea suprafața loturilor 2 și 3, pentru calcularea indicatorilor de utilizare și ocupare.

În cazul loturilor 2 și 3

Suprafața minimă necesară în vederea edificării va fi de 300 mp. Modul de amplasare în parcelă se va detalia printr-un Plan Urbanistic de Detaliu. Nu sunt permise dezmembrări ale acestor loturi.

În cazul loturilor private 2 și 3, înălțimea maximă admisă va fi corelată cu suprafața lotului, după cum urmează:

- pentru loturi cu suprafața între 300 și 400 mp - maxim P+2. Deschiderea la stradă minimă va fi de 14 metri.
- pentru loturi cu suprafața între 400 și 600 mp - maxim P+3. Deschiderea la stradă minimă va fi de 18 metri.
- pentru loturi cu suprafața mai mare de 600 mp - maxim P+4. Deschiderea la stradă minimă va fi de 20 metri.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3

Nu este cazul. Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare. Sunt admise supraetajări ale locuințelor colective existente sau, în cazul unor dezafectări, reconstruirea în baza unui PUD aprobat conform legii.

În cazul loturilor 2 și 3

Este permisă amplasarea pe aliniament. În cazul loturilor 2 și 3, amplasarea în cadrul parcelei se va detalia în cadrul unui Plan Urbanistic de Detaliu.

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

Nu este cazul. Terenurile nu dispun de limite laterale și posterioare.

În cazul loturilor 2 și 3 toate fațadele construcțiilor propuse se vor trata ca și fațade principale.

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

Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două. În cazul în care se intenționează amplasarea unor noi construcții la o distanță mai mică 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.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3

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.).

Circulațiile carosabile vor fi dublate de circulații pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri pe fiecare parte. Excepție face circulația carosabilă care deservește parcare din spatele blocului 9A pentru care se va realiza o singură circulație pietonală adiacentă, între stradă și blocul 9A.

În situațiile în care rezerva de spațiu o permite se recomandă dublarea circulațiilor pietonale de aliniamente verzi cu lățimea minimă de 1,2 metri situate între partea carosabilă și cea pietonală.

În cazul loturilor 2 și 3

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.

leșirile din parcări, 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.).

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 sănătate, servicii medicale:

1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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 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 motocicletate.

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

Se interzice staționarea pe suprafețe non-carosabile sau nemarcate ca parcare.

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3

Parcățile publice destinate locatarilor și vizitatorilor se vor amenaja de-a lungul circulațiilor pietonale ale Aleii George Coșbuc, pe un singur rând, cu orientare perpendiculară, paralelă sau la un anumit unghi față de stradă, în funcție de disponibilitatea de spațiu. Nu sunt permise amenajări de parcări în zonele dintre blocuri, în afara celor marcate pe planul de reglementări urbanistice. În orice situație, nu sunt permise locuri de parcare amenajate la mai puțin de 5 metri de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

#### 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.

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 20 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime P+5. 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+5 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

În cazul loturilor private 2 și 3, înălțimea maximă admisă va fi corelată cu suprafața lotului, după cum urmează:

- pentru loturi cu suprafața între 300 și 400 mp - maxim P+2.
- pentru loturi cu suprafața între 400 și 600 mp - maxim P+3.
- pentru loturi cu suprafața mai mare de 600 mp - maxim P+4.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.

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/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

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

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile;

Pentru construcțiile situate în această zonă se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar culorile prevăzute în Anexa 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, caramel.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", 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.

Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.

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, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

Modul de finisare al fațadelor construcțiilor noi inserate vor respecta cromatica zonei și reglementările prezentului regulament.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, 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. 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, 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.

În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

#### 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 și din spațiile mineralizate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul circulațiilor pietonale, 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 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;

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal cu arbuști sau vegetație joasă, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.



Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. În cazul parcelelor destinate edificării și suprafețelor de domeniu public aferente UTR (spații interstițiale în zona locuințelor colective deja constituite)

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața fiecărei zone. Minim două treimi (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime (maxim 10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate ș.a. 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.).

#### ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public. Terenul situat între construcții și limitele laterale și aliniament se va amenaja într-o manieră astfel încât să participe vizual la ambianța străzii George Coșbuc, respectiv a străzii Cuza Vodă.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum buxus sempervirens, Prunus laurocerasus, Hibiscus Syriacus și Hibiscus x "Resi", Euonymus fortunei sau aurea, Carpinus betuluis pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 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 - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3

În cazul UTR L5a, calculul POT se va realiza la nivel de zonă, pentru fiecare dintre cele 2 zone definite conform planșei de reglementări urbanistice propuse. Se va respecta un POT maxim după cum urmează:

POT maxim = 30%

În cazul loturilor 2 și 3

POT maxim = 40%.

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



În cazul UTR L5a, calculul CUT se va realiza la nivel de zonă, pentru fiecare dintre cele 2 zone definite conform planșei de reglementări urbanistice propuse. În cazul celor două loturi proprietate privată indicată în planșa de reglementări urbanistice, indicatorul se va raporta la conturul parcelei. Se va respecta un CUT maxim după cum urmează:

CUT maxim = 1,5 mp adc/mp teren

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.

**CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+10, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar**

**UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.

Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;

Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);

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 turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;

Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;

Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;

funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;

Funcțiuni din sfera activităților culturale;

unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);

Parcaje auto și stații de încărcare electrică;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe colective sunt admise doar în etajele superioare (excepție parter unde sunt admise funcțiuni cu destinație publică conform articolului 1);

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

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.;

În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare

destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcările ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe individuale;

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;

Depozitare en-gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

#### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.

Pentru acestea se pot admite Autorizații de Construire doar pentru întreținerea clădirilor existente (refațadizări, întreținere fațade existente, refacere/întreținere învelitori etc.) În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

are o suprafață minimă de 2000 mp și dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 30 m;

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare. Organizarea parcelelor propusă în zona CM1am este ilustrativă și sugerează o modalitate optimă de reorganizare a parcelelor luând în calcul regimul juridic existent, nevoile de circulații și caracterul propus din punct de vedere spațial - volumetric în zona râului Săsar. Aceasta nu are caracter obligatoriu. Orice parcelă rezultată în urma unui proces de comasare și/sau dezmembrare de loturi se va supune, în vederea edificării, prezentului Regulament.

Conturul edificabil marcat pe plan este ilustrat în baza parcelării existente la momentul elaborării documentației și poate fi obiectul unor modificări ulterioare, atât timp cât se respectă condițiile de constructibilitate de la articolul 4. Conturul edificabil va fi determinat prin aplicarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament pentru fiecare parcelă nou determinată.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Spre strada George Coșbuc, față de aliniamentul actual al parcelelor se va respecta o distanță suficientă astfel încât să poată fi realizate un drum colector paralel cu strada George Coșbuc (cu lățimea de 5,5 metri), un rând de parcări perpendiculare pe stradă (cu lățimea de 5 metri) și un trotuar pietonal de minim 2 metri între construcțiile viitoare și drumul colector. Astfel, se va respecta o retragere minimă de 12,5 metri față de aliniamentul existent la strada George Coșbuc. În zona loturilor cu nr cadastrale 100649 și 119467, din cauza aliniamentului retras față de cel al parcelelor similare de pe strada George Coșbuc și al traseului neliniar al aliniamentului existent, retragerea față de aliniament are valori cuprinse între 5 metri și 0,4 metri, conform planșei de reglementări urbanistice.

Limita dinspre Râul Săsar se constituie ca aliniament, iar fațadele orientate către Râul Săsar vor fi tratate ca fațade principale. Față de aliniamentul de la Râul Săsar se va respecta o retragere minimă de 12 metri. În zona lotului cu nr cadastral 116950 (magazinul Kaufland), având în vedere aliniamentul neregulat, se va respecta o retragere minimă față de aliniament cuprinsă între 12 metri și 22 metri, conform planșei de reglementări urbanistice.

Nu se vor realiza fronturi continue izolate, cuplate sau înșiruite mai lungi de 60 metri măsurate la nivelul parterului la niciunul dintre aliniamente. În cazul în care dimensiunea loturilor admite fronturi mai lungi de 60 metri, acestea se vor întrerupe la nivelul parterului de ganguri/coridoare de acces către interiorul lotului. Dimensiunea întreruperii va fi de minim 5 metri lățime, pe toată înălțimea nivelului parter.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada George Coșbuc sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) 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..

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre Râul Săsar sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste ciclabile, spații verzi, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) 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 deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

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

În planșa de reglementări urbanistice au fost marcate culoare non-aedificandi în vederea realizării unor culoare publice pietonale între zona străzii George Coșbuc și promenada de-a lungul Râului Săsar. Aceste culoare de circulație vor avea un caracter public și nu se va îngradi accesul pietonilor de-a lungul lor.

Construcțiile se admit în regim izolat sau cuplat în raport cu limitele laterale de proprietate.

Față de limitele laterale de proprietate aflate de-a lungul culoarelor non-aedificandi, marcate pe planșa de reglementări urbanistice propuse, se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/4 metri din înălțimea fațadei, dar nu mai puțin de 8 metri. În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare este permisă amenajarea de parcări la sol, circulații carosabile, accesuri în parcare subterană, amenajări peisagistice etc.

Către limitele laterale care nu se află pe culoare non-aedificandi, conform planșei de reglementări urbanistice, se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/4 metri din înălțimea fațadei, dar nu mai puțin de 8 metri pentru corpurile de clădire cu un regim de înălțime mai mare de P+1. În spațiul dintre retragerea minimă de 8 metri și limita laterală este admisă construirea până la limita laterală de proprietate exclusiv până la un regim de înălțime P+1. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate până la nivelul P+1 pe toată lungimea limite cuprinsă între retragerile minime impuse față de aliniamentele propuse către râul Săsar și strada George Coșbuc. Alipirea se va putea realiza, în condițiile legii, cu acordul vecinului/vecinilor cu care se realizează limita comună. În cazul în care nu se dorește alipirea la limita laterală de proprietate, în spațiul dintre retragerea de 8 metri față de limita laterală și limita laterală, se va putea edifica un corp de cădere cu un regim maxim de înălțime P+1 retras față de limita laterală de proprietate cu minim 3 metri.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. 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 limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

În situația în care pe o parcelă învecinată nu se află edificată o construcție în simularea pentru studiul de însorire se va realiza o construcție cu înălțime și retrageri similare celei propuse pe lotul care necesită elaborarea studiului.

În situația în care pe o parcelă învecinată se află o construcție dintre cele existente de la momentul realizării prezentului PUZ și pentru care nu a fost solicitată o Autorizație de Desființare, retragerea minimă care se va respecta față de limita de proprietate va fi 8 metri, însă se va reduce regimul de înălțime maxim admis astfel încât între construcția existentă menținută și construcția nou propusă să nu existe mai mult de două niveluri diferență. Ulterior desființării construcției existente, se admite supraînălțarea construcției propuse până la regimul de înălțime maxim admis conform articolului 10.

Pe culoarele marcate în planșa de reglementări urbanistice ca și culoare non-aedificandi între retragerea laterală minimă și limita de proprietate laterală nu sunt admise construcții sau părți ale construcțiilor. Se va asigura accesul neîngrădit publicului între strada George Coșbuc și promenada Râului Săsar. Sunt admise amenajări peisagistice, mobilier urban și mobilier aferent teraselor de alimentație publică. Sunt admise, de asemenea, circulații ocazional carosabile și parcări, în condițiile Articolului 8.

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

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin un sfert din înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două.

În cazul parcelelor în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.

#### 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.

Accesul carosabil din strada George Coșbuc pentru loturile situate între magazinul Kaufland și Parohia Sf. Iosif se va realiza prin intermediul unui drum colector paralel cu carosabilul străzii George Coșbuc.

leșirile din parcări (subterane, la sol 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 construcțiilor pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

Pe fiecare lot se va asigura circulația pietonală neobstrucționată între malurile râului Săsar și bulevardul George Coșbuc, de-a lungul culoarelor non-aedificandi marcate în planșa de reglementări urbanistice. Se vor asigura circulații pietonale cu lățimea minimă de 3 metri pe fiecare lot între strada George Coșbuc și promenada Râului Săsar. Este admisă amenajarea de parcări auto între limita laterală de proprietate și construcție în zonele marcate ca și culoare non-aedificandi, cu condiția ca zona parcarilor și alea de acces să fie realizate ca spațiu comun ("shared space") pentru pietoni și autovehicule, iar pavajul să asigure trecerea autospecialiei

pentru stingerea incendiilor (tonaj greu). În situația unei amenajări "shared space", culoarul de trecere auto poate fi realizat între construcție și parcările auto sau și între parcările auto și limita de proprietate, în funcție de disponibilitatea de spațiu a fiecărui lot și de soluția de amenajare arhitectural-peisagistică. În situația în care nu sunt amenajate circulații auto, pavajul circulațiilor pietonale va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospecialelor de mare tonaj. De-a lungul promenadei pietonale adiacentă Râului Săsar, nu este admis accesul carosabil public la cota nivelului de călcare al terenului amenajat exterior. Este admis accesul carosabil în subsolul/demisolul construcției prin zona dinspre râul Săsar, însă accesul se va realiza îngropat sau acoperit, astfel încât să fie asigurată trecerea pietonală directă din parterul construcției către promenada de-a lungul Săsarului. Din condiții de securitate la incendiu, în situația în care este necesară asigurarea accesului în zona promenadei a mijloacelor de intervenție, pavajul zonei de promenadă va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospecialelor de mare tonaj. Nu sunt admise parcări publice la sol în spațiul dintre frontul construcției dinspre râul Săsar și limita de proprietate dinspre Săsar.

În dreptul podului pietonal peste Râul Săsar (zona Kaufland), între pod și strada George Coșbuc se va păstra un culoar non-aedificandi cu lățimea minimă de 20 metri care va fi amenajat ca circulație pietonală de promenadă și spații verzi adiacente.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 cultură/culte:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

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 100% 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 administrative/birouri/financiar-bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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.

## 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.

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de 36 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime D+P+10. 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+10 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Se propune realizarea unor imobile în sistem terasat, cu orientarea etajelor retrase către Râul Săsar. Prin urmare, înălțimea maximă de 36 metri (D+P+10) este permisă la fronturile cu vedere spre strada George Coșbuc. Către Râul Săsar, înălțimea maximă nu va depăși 25 metri (D+P+6). Descreșterea/Creșterea în înălțime se va realiza cu câte un nivel retras o dată, pe direcția nord-sud, cu o retragere minimă de 3 metri față de etajul anterior.

Se impune realizarea unui regim minim de înălțime, având în vedere caracterul zonei și localizarea în cadrul orașului. Astfel, se impune un regim de înălțime minim P+4, (înălțime minimă echivalentă de 16 metri) către strada George Coșbuc.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului,



ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. 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.

Se admit subsolurile și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. Sunt admise demisolurile, însă nu se impune realizarea acestora.

În zonele dintre limitele laterale de proprietate și retragerea laterală minimă (8 metri), pe culoarele unde nu s-au impus zone non-aedificandi, conform planșei de reglementări urbanistice, este admisă construirea până la limita laterală de proprietate exclusiv pentru construcții P+1 cu înălțimea maximă egală cu regimul de înălțime P+1 al construcției principale.

În cazul intenției de edificare a terenurilor libere situate la est de terenul cu nr poștal 48 de pe strada George Coșbuc (Spitalul Euromedica), pe perioada de existență a construcțiilor de parcela învecinată și fără a exista o Autorizație de Desființare emisă în vederea eliberării terenului, înălțimea maximă a construcției propuse nu le vor putea depăși cu mai mult de două niveluri pe cele existente de la nr. 48. Astfel, regimul de înălțime maxim admis pe terenul situat la est de imobilul de la nr 48 va fi de maxim P+5 (maxim 6 niveluri supraterane) sau echivalentul unei înălțimi maxime de 20 metri măsurați de la cota terenului amenajat și până la cornișă. Se vor menține condițiile de regim minim de înălțime la strada George Coșbuc și de regim maxim admis spre aliniamentul de la Râul Săsar.

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. În situația în care pe o parcelă învecinată nu se află edificată o construcție în simularea pentru studiul de însorire se va realiza o construcție cu înălțime și retrageri similare celei propuse pe lotul care necesită elaborarea studiului.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei. Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.

Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noptii, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, atât existentă, cât și pe cea propusă. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice.

Pentru construcțiile situate în această zonă se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar culorile prevăzute în Anexa 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, caramel.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", 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.

Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.

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, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

Modul de finisare al fațadelor construcțiilor noi inserate vor respecta cromatica zonei și reglementările prezentului regulament.

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. 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, 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.

Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va 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 înnierbate;

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. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploaie puternice).

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism Propus, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare al căror amplasament nu a putut fi identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal. De asemenea, în situația în care, în vederea edificării vor fi necesare relocări, dezafectări sau devieri de rețele edilitare, operațiunile în cauză se vor realiza fără afectarea consumatorilor existenți din rețea. Traseele nou propuse ale rețelelor vor beneficia de condiții de protecție și siguranță prevăzute de normativele în vigoare. Zonele maxime edificabile ale loturilor vor fi influențate de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor edilitare existente și propuse.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzii George Coșbuc circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de 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 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. Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

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

#### ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pitoanelor între promenada adiacentă malurilor Râului Săsar și strada George Coșbuc. Terenul situat între construcții și limitele laterale și aliniament se va amenaja într-o manieră astfel încât să participe vizual la ambianța străzii George Coșbuc, respectiv a malurilor Râului Săsar.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum buxus sempervirens, Prunus laurocerasus, Hibiscus Syriacus și Hibiscus x "Resi", Euonymus fortunei sau aurea, Carpinus betuluis pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Sunt permise bariere pentru restricționarea autovehiculelor pe lot.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

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

##### 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 -  $(POT = mp \text{ AC} / mp \text{ teren} * 100)$

POT maxim = 45%

##### 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 = 4 mp adc/ mp teren

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.

### **CM1m - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10**

#### UTILIZĂRI ADMISE

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul 1:

locuințe cu partiu obișnuit;

În cazul lotului 1:

comerț cu amănuntul, servicii,

sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;

agenții de turism;

restaurante, cofetării, cafenele etc; - loisir și sport în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate;

Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul 1:

toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;

Sunt permise următoarele funcțiuni, cu condiția localizării acestora exclusiv la parterul blocurilor și care funcționează după un program maxim cuprins între orele 8:00 și 22:00:

locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;

servicii sociale, colective și personale;

comerț cu amănuntul;

agenții de turism;

restaurante, cofetării, cafenele etc; - loisir și sport în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate;

Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, asistență tehnică, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);

În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;  
 Sunt admise supraetajări cu un etaj sau mansardări ale locuințelor existente cu regim P+4 în situația în care expertiza tehnică validează această posibilitate;  
 Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)  
 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;  
 În cazul desființării unei/unor construcții existente amplasamentul acestora va putea fi edificat în urma unui PUD aprobat și doar cu construcții cu funcțiunea de locuințe colective sau parcaj supraetajat;

În cazul lotului 1:

Se mențin funcțiunile existente de comerț și servicii. Orice nouă construcție realizată pe aceste loturi va avea o funcțiune conform articolului 1.  
 Stații de încărcare electrică și parcări la sol, cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe individuale;  
 garaje individuale;  
 se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;  
 Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;  
 Depozitare en-gros sau mic gros;  
 Depozitare de materiale refolosibile;  
 Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;  
 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;  
 Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;  
 Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;  
 Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

În cazul lotului 1

Parcela edificată la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcția existentă sau până la demolarea construcției. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe parcelă se poate edifica o nouă construcție doar în baza PUD dacă are o suprafață minimă egală cu ea de la momentul elaborării prezentei documentații: 180 mp.

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul 1

În cadrul zonei de blocuri de locuințe colective nu sunt delimitate parcele. În acest caz limita CM1m se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici. Orice intenție de edificare a unei clădiri noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, se va putea realiza în baza unui PUD aprobat conform legii.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul 1

Se menține aliniamentul existent. Nu sunt admise extinderi ale parterului blocurilor de locuințe sau ale construcțiilor existente care modifică aliniamentul.

În cazul lotului 1

Este permisă amplasarea pe aliniament. În cazul lotului 1 amplasarea în cadrul parcelei se va realiza în cadrul unui Plan Urbanistic de Detaliu.

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

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul1, nu este cazul. Terenurile nu dispun de limite laterale și posterioare.

În cazul lotului 1 toate fațadele construcțiilor propuse se vor trata ca și fațade principale. Orice construcție nouă va fi aprobată în baza unui PUD.

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

Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două. În cazul în care se intenționează amplasarea unor noi construcții la o distanță mai mică 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.

În cazul lotului 1 nu se admit mai multe construcții pe același lot.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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.).

Circulațiile carosabile vor fi dublate de circulații pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri pe fiecare parte. În situațiile în care rezerva de spațiu o permite se recomandă dublarea circulațiilor pietonale de aliniamente verzi cu lățimea minimă de 1,2 metri situate între partea carosabilă și cea pietonală.

Leșirile din parcarile la sol, 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.

Aleea George Coșbuc, care delimitează UTR-urile L5a și CM1m va avea un prospect carosabil minim de 5 metri și va avea asigurată o bandă de locuri de parcare pe cel puțin una dintre laturile sale pe toată lungimea sa. Între blocurile 12, 14, 16 și 18 sunt propuse 3 pachete de parcare la sol destinată rezidenților, cu acces direct din Aleea George Coșbuc.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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 motociclete.

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



Se menține parcare amenajată din proximitatea blocului 31A de la strada George Coșbuc, însă nu sunt admise sistemele de acoperire ale locurilor de parcare.

Se interzice staționarea pe suprafețe non-carosabile sau nemarcate ca parcare.

Parcățile publice destinate locatarilor și vizitatorilor se vor amenaja de-a lungul circulației pietonale a Aleii George Coșbuc, pe un singur rând, cu orientare perpendiculară, paralelă sau la un anumit unghi față de stradă, în funcție de disponibilitatea de spațiu. Nu sunt permise amenajări de parcări în zonele dintre blocuri, în afara celor marcate pe planul de reglementări urbanistice. În nicio situație nu sunt permise locuri de parcare amenajate la mai puțin de 5 metri de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

#### 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.

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul 1

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de 35 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime P+10. 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+10 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Este permisă supraetajarea cu un etaj sau mansardarea construcțiilor existente cu regim de înălțimea P+4 în cazul în care expertiza tehnică validează această posibilitatea. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.

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. 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.

În cazul lotului 1 înălțimea maximă admisă este parter.

#### 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 șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile.

Pentru construcțiile situate în această zonă se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar culorile prevăzute în Anexa 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, caramel.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", 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.

Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.

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, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

Modul de finisare al fațadelor construcțiilor noi inserate vor respecta cromatica zonei și reglementările prezentului regulament.

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. 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, 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.

Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

#### 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 și din spațiile mineralizate;

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;

Zona va dispune de spații destinate colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul circulațiilor pietonale 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 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;

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

În cazul parcelelor destinate edificării și suprafețelor de domeniu public aferente UTR (spații interstițiale în zona locuințelor colective deja constituite)

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața zonei CM1m. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. 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.)

#### ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pitoanelor în tot domeniul public. Terenul situat între construcții și limitele laterale și aliniament se va amenaja într-o manieră astfel încât să participe vizual la ambianța străzii George Coșbuc, respectiv a bulevardului Decebal.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri. Se vor utiliza arbuști din specii precum buxus sempervirens, Prunus laurocerasus, Hibiscus Syriacus și Hibiscus x "Resi", Euonymus fortunei sau aurea, Carpinus betuluis pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 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 -  $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul1

POT maxim = 30%

În cazul lotului1

POT maxim se menține conform situației existente = 100%

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

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul1

CUT maxim = 2 mp adc/ mp teren

În cazul lotului1

CUT maxim se menține conform situației existente = 1 mp adc/ mp teren

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.

### **CM2a - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+6**

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.

Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;

Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);

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 turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;

Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;

Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;

funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;

Funcțiuni din sfera activităților culturale;

unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);

Parcaje auto și stații de încărcare electrică;

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite locuire colectivă mai puțin la demisol, parter și etajul 1;

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

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.;

În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcările ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare.

#### 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;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

#### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

are o suprafață minimă de 1000 mp;

dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 20 m.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.

Conturul edificabil marcat pe plan este ilustrat în baza parcelării existente la momentul elaborării documentației și poate fi obiectul unor modificări ulterioare, atât timp cât se respectă condițiile de constructibilitate de la articolul 4. Conturul edificabil va fi determinat prin aplicarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament pentru fiecare parcelă nou determinată.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 5 metri față de aliniament.

În zona bulevardului Republicii, din cauza traseului neliniar al aliniamentului, retragerea față de aliniament are valori cuprinse între 5 metri și 0,5 metri, conform planșei de reglementări urbanistice.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) 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 deservesc. 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;

Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

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

Față de limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțimea la cornișă a fațadei sau 5 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare. Limita dinspre zona Spitalului Județean și parcelele private se va considera limită laterală posterioară.

Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțimea la cornișă a fațadei sau 5 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare.

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol sau amenajări peisagistice etc.;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. 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 limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

În cazul parcelelor din UTR CM2a în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală.

Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

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

Pe o parceă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două.

Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

#### **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.



leșirile din parcările subterane, 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.).

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 cultură/culte:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

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 100% 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 administrative/birouri/financiar-bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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.

#### 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.

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de 25 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime D+P+6. 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+6 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Se impune realizarea unui regim minim de înălțime, în zona adiacentă bulevardului Republicii având în vedere caracterul zonei și fronturile existente în vecinătate. Astfel, se impune un regim de înălțime minim P+4.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă. 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/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. Sunt admise demisolurile, însă nu se impune realizarea acestora.

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.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei. Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.

Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noapții, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, atât existentă, cât și pe cea propusă. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice.

Pentru construcțiile situate în această zonă se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar culorile prevăzute în Anexa 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, caramel.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", 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.

Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.

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, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

Modul de finisare al fațadelor construcțiilor noi inserate vor respecta cromatica zonei și reglementările prezentului regulament.

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. 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, 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 parcajilor la nivel de imagine percepută.

Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

În orice situație, modul de finisare al fațadelor construcțiilor se va aviza de către Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană a Municipiului Baia Mare.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va 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;

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. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploaie puternice).

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 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.

Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. 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.)

#### ÎMPREJMUIRI

Către aliniament nu se vor realiza împrejmuiiri. Sunt permise aliniamente verzi de arbuști pentru delimitarea vizuală, însă ele nu vor depăși o înălțime de 2 metri.

Pe limitele laterale se vor realiza delimitări cu vegetație de arbuști cu înălțimea de maxim 2 metri.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

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

##### 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 = 40%

##### 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 = 2,4 mp adc/ mp teren

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.

### **CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități;

funcțiuni administrative și instituții publice;

funcțiuni de medicale precum spital, policlinică, cabinete medicale, laboratoare, recuperare post-acut, îngrijire paliativă, recuperare post-radio și chimio terapie, cabinete medicale;

funcțiuni de locuire în regim de cazare în scop medical și îngrijiri paliative;

funcțiuni comerciale din sfera activităților medicale precum farmaciile, magazine specializate pe echipamente și produse medicale etc.

parcări auto subterane, supraterane și la nivelul solului;

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

Orice funcțiune medicală sau non medicală complementară Spitalului de Urgență cu condiția ca ea să deservească direct sau să suplinească Spitalul Județean de Urgență.

Se admite realizarea unei construcții cu funcțiunea de parcare supraterană în zona situată între clădirea spitalului și strada George Coșbuc cu condiția ca proiecția construcției parcajului să nu ocupe mai mult de o treime din proiecția fațadei spitalului la aliniamentul dinspre strada George Coșbuc.;

În situația în care structura de rezistență a construcției o permite, se admite realizarea unui heliport amplasat deasupra construcției spitalului. De altfel, este permisă amplasarea unui heliport în orice zona a terenului spitalului în care Autoritatea Aeronautică Civilă Română avizează amplasarea unui astfel de sistem.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

construcții provizorii de orice natură;

depozitare en gros;

depozitari de materiale re folosibile;

platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;  
**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR  
 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcția existentă sau până la demolarea construcției. Se mențin limitele actuale ale diferitelor unități.

În cazul loturilor aflate în proprietate privată a unor persoane fizice și/sau juridice și needificate, suprafața minimă pentru acțiuni de edificare va fi de minim 1000 mp.

Conturul edificabil marcat pe plan este ilustrat în baza parcelării existente la momentul elaborării documentației și poate fi obiectul unor modificări ulterioare, atât timp cât se respectă condițiile de construibilitate de la articolul 4. Conturul edificabil va fi determinat prin aplicarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament pentru fiecare parcelă nou determinată.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În cazul terenurilor aflate în domeniul public se va respecta o retragere minimă față de aliniamentul nou propus de 10 metri, conform planșei de reglementări urbanistice propuse. În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol și amenajări peisagistice. Se admite edificarea pe limita de proprietate comună de pe direcția est-vest între Palatul Justiției și Spitalul Județean (conform planșei de reglementări urbanistice) a construcțiilor tehnice sau pentru parcări auto.

În cazul loturilor aflate în proprietate privată a unor persoane fizice și/sau juridice, se va respecta o retragere minimă de 5 metri față de aliniamentul dinspre incinta Spitalului Județean de Urgență, respectiv minim 10 metri față de aliniamentul propus la străzile Cuza Vodă (pe latura estică a UTR CB1), respectiv Gheorghe Șincai pe latura nordică a UTR CB1).

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/installație 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 și să nu depășească 4 metri înălțime.

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

Limitele de proprietate care nu delimitează loturile edificate de străzile publice se vor considera limite laterale sau limite posterioare. Față de acestea se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțime sau 5 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare. Pe anumite porțiuni ale limitelor comune dintre incinta Spitalului și incinta Palatului de Justiție, se admite edificarea până la limita de proprietate dintre cele două exclusiv pentru construcții de parcaje supraetajate, cu un regim maxim admis P+4 sau maxim 15 metri înălțime.,

În situația învecinării cu construcții de locuințe colective se va studia și impactul umbrelor purtate asupra acestora în vederea respectării OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

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

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu 5 metri. Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**



Parcellele 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. Leșirile din parcurile subterane, supraterane și la sol, 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.).

Se permite realizarea unor circulații carosabile care să facă legătura între strada Cuza Vodă și bulevardul Republicii. În această situație, gabaritul străzii va fi de 7 metri carosabil, dublat de circulații pietonale a câte 1,5 metri minimi pe fiecare parte a circulației carosabile.

În zona străzii Cuza Vodă, pe latura vestică a amplasamentului Spitalului Județean, este propusă realizarea unui acces carosabil către incinta spitalului, cu lățimea de 6 metri.

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 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 administrative/birouri/financiar-bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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.

## 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.

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi stabilită în baza unor studiilor de specialitate.

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/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Sunt admise subsolurile, însă numărul acestora nu se normează, acesta urmând a fi stabilit de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă. Peste înălțimea construcției se permite realizarea unei structuri pentru amplasarea unui heliport și a sistemului de semnalizare aferente acestora. Înălțimea maximă construcției Spitalului Județean de Urgență este de 48,5 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, pentru locuințele afectate de umbre, din vecinătate.

În cazul parcelelor aflate în proprietate privată a unor persoane fizice și/sau juridice pe care se dezvoltă funcțiuni conexe sau complementare Spitalului Județean de Urgență se va respecta un RH maxim D+P+5+6R și o înălțime maximă echivalentă egală cu 24 metri măsurați până la aticul etajului 5 neretras, respectiv maxim 27 metri măsurați până la aticul etajului retras 6.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei. Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.

Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/noapții, pentru a nu afecta condițiile de condus pe străzile publice și pentru a nu afecta locuirea, atât existentă, cât și pe cea propusă. Soluțiile de amplasare a firmelor luminoase și a reclamelor statice vor fi studiate și aprobate în cadrul serviciului specific din cadrul administrației publice.

Sunt permise tratările cromatice care respectă identitatea vizuală a societății care își desfășoară/ va desfășura activități în cadrul imobilului respectiv, cu condiția respectării REGULAMENTULUI LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȘADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va 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;

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. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploaie puternice).

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 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. Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

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 fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.. 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.).

În cazul Spitalului Județean de Urgență se vor respecta și condițiile privind minimul de spațiu verde raportat la numărul de paturi ale instituției, respectiv alte criterii menționate de actele de reglementare ale autorizării și funcționării construcțiilor spitalicești.

#### ÎMPREJMUIRI

În cazul Spitalului Județean de Urgență se va realiza o împrejmuire de-a lungul tuturor laturilor conform legislației în vigoare referitoare la unitățile spitalicești. Împrejmuirile nu vor depăși 2,5 metri înălțime de-a lungul laturilor comune cu alte proprietăți, respectiv maxim 2 metri de-a lungul limitelor de proprietate comune cu circulații publice (strada Gheorghe Coșbuc, respectiv strada Cuza Vodă).

În cazul celorlalte funcțiuni existente sau propuse în interiorul CB1 se vor respecta condițiile de împrejmuire impuse de legislația în vigoare pentru unitățile spitalicești pe laturile comune cu Spitalul Județean de Urgență. Pe alte laturi care nu sunt comune incintei Spitalului și nu sunt nici aliniamente se vor realiza împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,5 metri.

În cazul tuturor loturilor, de-a lungul circulațiilor publice împrejmuirile se vor realiza cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 1 metri și o parte superioară soclului care permite vizibilitatea spre interiorul incintei. Se admite dublarea împrejmuirii cu vegetație înspre interiorul incintei.

Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a

gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

În cazul instituțiilor publice edificate pe loturi aflate în domeniul public sau în proprietatea privată a Statului/Consiliului Județean/Municipiului se va respecta un POT maxim conform studiilor de specialitate pentru funcțiunea respectivă

În cazul parcelelor aflate în proprietate privată a unor persoane fizice și/sau juridice pe care se dezvoltă funcțiuni conexe sau complementare Spitalului Județean de Urgență se va respecta un POT maxim de 40%

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

În cazul instituțiilor publice edificate pe loturi aflate în domeniul public sau în proprietatea privată a Statului/Consiliului Județean/Municipiului se va respecta un CUT maxim conform studiilor de specialitate pentru funcțiunea respectivă

În cazul parcelelor aflate în proprietate privată a unor persoane fizice și/sau juridice pe care se dezvoltă funcțiuni conexe sau complementare Spitalului Județean de Urgență se va respecta un CUT maxim de 3 mp adc/mp teren.

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.

#### **E1 - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existente**

##### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### UTILIZĂRI ADMISE

echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice;

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament  
**UTILIZĂRI INTERZISE**

se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

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

Se menține parcela actuală în suprafață de aproximativ 11950 mp, cu aproximativ 120 metri deschidere la strada Cuza Vodă.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Parcela este delimitată pe toate laturile de aliniamente. Se va respecta o retragere minimă față de aliniament de 10 metri. În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcuri la sol și amenajări peisagistice.

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 deservesc. 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/installație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

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

Nu este cazul.

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

Pe o parcea se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu 5 metri.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică. Leșirile din parcurile subterane, 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.).

Trotuarele adiacente unităților de educație vor fi dotate cu garduri de protecție către stradă cu înălțimea minimă de 1 metru, pentru prevenirea accidentelor în timpul perioadelor aglomerate de sosire/plecare a elevilor la și dinspre unități.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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 parcurii/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 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;

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.

#### 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.

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 20 metri, echivalentă unui regim de înălțime P+4.

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/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.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.

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, pentru locuințele afectate de umbre, din vecinătate.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor. 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. Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

#### 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.

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

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

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

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 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 30% din suprafața terenului. Minim două treimi din această suprafață (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. 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.). Se vor respecta, în același timp și condițiile impuse de legislația specifică privind necesarul de spațiu verde și utilizare a terenului pentru unitățile de educație.

#### ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie realizarea împrejmuirii incintei unității de educație pe toate laturile, conform legislației în vigoare privind funcționarea unităților de educație. Se vor realiza împrejmuiți realizate din soclu opac cu înălțimea maximă de 1 metru și o parte superioară a soclului care permite vizibilitatea spre incintă, până la o înălțime maximă de 2 metri. Se admite dublarea împrejmuirii cu elemente vegetale către interiorul amplasamentului delimitat.

Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 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 -  $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

Se va respecta un POT maxim conform studiilor de specialitate.

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

Se va respecta un CUT maxim conform studiilor de specialitate.

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.

### **F - Subzona activităților legate de culte**

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### UTILIZĂRI ADMISE

lăcașuri de cult;

construcții adiacente lăcașurilor de cult pentru activități sociale ale asociațiilor religioase

Parcaje publice la sol și stații de încărcare electrică;

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

- UTILIZĂRI INTERZISE

Cavouri sau camere funerare;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

#### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Parcela edificată la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcția existentă sau până la demolarea construcției. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau extinderi ale construcției existente, pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

are o suprafață minimă de 2000 mp;

dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 30 m.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta o retragere minimă față de aliniament de 5 metri. Limita dinspre Râul Săsar se va considera aliniament. În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol și amenajări peisagistice.

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

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

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

Față de limitele laterale și/sau posterioare se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțime sau 5 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare.

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

Pe o parcea se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu 5 metri.

#### 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.

Ieșirile din parcarile subterane, 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.).

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 cultură/culte:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

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 100% pentru clienți/public;

#### 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.

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 30 metri.

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/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.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.

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, pentru locuințele afectate de umbre, din vecinătate.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii. Sunt permise tratările cromatice care respectă specificul construcțiilor de cult. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor. Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va 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;

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. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 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 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. 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.)

#### ÎMPREJMUIRI

Sunt permise împrejmuirile perimetrare, cu condiția ca acestea să fie semi-opace sau opace cu înălțimea cuprinsă între minim 1,5 metri și maxim 2 metri. În cazul utilizării unei împrejmuiri semi-opace se permite ca aceasta să se dubleze către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.

Sunt admise împrejmuirile către aliniament cu condiția ca acestea să fie realizate dintr-un soclu opacu cu înălțimea maximă de 1 metri și o parte superioară soclului până la înălțimea maximă de 2 metri. Se admite dublarea împrejmuirii cu elemente de vegetație înspre interiorul lotului.

Împrejmuirile către limitele laterale și posterioare de proprietate se vor realiza opac cu înălțimi maxime de 2,5 metri.

Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat, poliplan etc.).

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

#### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se va respecta un POT maxim de 25%.

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

##### 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 = 4 mc/ 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.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Serviciu Telecomunicații Speciale
- Aviz DSP
- Studiu de trafic
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Plan de situație pe suport cadastral vizat OCPI MM
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu Geotehnic

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 09.04.2020 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 20216 / 09.03.2022.

**MOTIVARE**

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafață totala de aprox 25 ha este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente

E1 -subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente



CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+10, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar

CM1m - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+6

L 5a – subzona locuințelor colective medii (P+5) existente sau nou propuse

F - Subzona activităților legate de culte

Conform P.U.Z. "MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII" APROBAT CU HCL NR. 23/2018:

Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef  
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela