

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE
CENTRULUI ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAI A MARE**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru reconfigurarea unei zone conexe Centrului Istoric al Municipiului Baia Mare**

Amplasamentul: **STR. AVRAM IANCU NR. 12, MUNICIPIUL BAI A MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Beneficiarul investiției: **SC CONSTRUROM SA**

Contract nr.: **AP 131/31.05.2017**

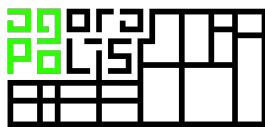
Elaboratorul studiului: **SC AGORAPOLIS SRL**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **PUZ pentru Reconfigurarea unei zone conexe Centrului Istoric al Municipiului Baia Mare** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

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

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **PUZ pentru Reconfigurarea Centrului Istoric al Municipiului Baia Mare** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **PUZ pentru Reconfigurarea Centrului Istoric al Municipiului Baia Mare** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

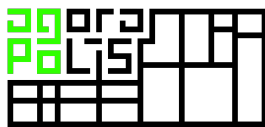
1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ pentru Reconfigurarea Centrului Istoric al Municipiului Baia Mare au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



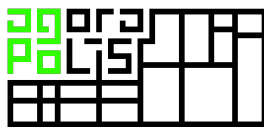
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței.

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



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

1.3. Domeniul de aplicare

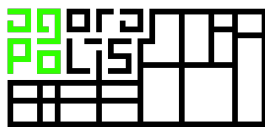
1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ pentru Reconfigurarea Centrului Istoric al Municipiului Baia Mare** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

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

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

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





II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 5 subzone funcționale, ce corespund unui număr de 5 unități teritoriale de referință. Se propune reglementarea zonei prin 5 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

ZCMLa- subzonă centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona administrativă și zona de locuire din Centrul Istoric

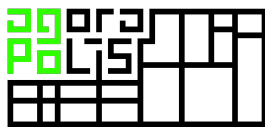
ZCMLb- subzonă centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona de locuire individuală și colectivă, cu regim de înălțime mediu și mic

ZCMLc- subzonă centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona de locuire individuală și colectivă, cu regim de înălțime mic

ZL4m- subzonă locuințe individuale și semi colective mici, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P/P+3 niveluri

ZLcc- subzonă locuințe colective mici constituite înainte de anii 1990





III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se propune reglementarea zonei prin 5 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

ZCMLa- subzonă centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona administrativă și zona de locuire din Centrul Istoric

Destinații admise: toate destinațiile admise cf. PUG CP4, CP1a

Indicatori propuși:

POT max = 65%

CUT max = 2,2

RH max = D+P+2 în UTR nordic și D+P+3 în UTR vestic

H max = 11 metri în UTR nordic și 14m în UTR vest

GO max = 85%

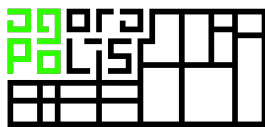
SV min = 15%

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală și semi - colectivă;
- Unități rezidențiale colective cu regim de înălțime maxim P+3;
- Funcțiuni de tip hotelier;
- Funcțiuni de birouri, servicii, sedii sau sucursale administrative ori financiar - bancare;
- Spații de joacă pentru copii;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete dacă deservesc o funcțiune existentă pe parcelă;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice.





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

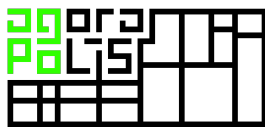
- Locuințe semi – colective, doar pe parcele mai mari de 500 mp ca suprafață. Excepție fac parcelele cu construcții de locuințe semi - colective existente;
- Sedii ale unor companii din domeniile științific, servicii și birouri, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a., care nu utilizează materii prime sau utilaje pentru desfășurarea activității cu condiția să asigure un număr de locuri de parcare suficient pentru desfășurarea activității, conform reglementărilor locale. Excepție fac construcțiile existente la elaborării prezentei documentații până la momentul schimbării funcțiunii sau a demolării;
- Parcaje supra-etajate cu condiția încadrării într-o volumetrie și arhitectură similare ansamblului construit;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală cu condiția asigurării unui spațiu pentru aprovizionare în afara domeniului public;
- Spații de alimentație publică cu condiția asigurării unui număr de spații de parcare suficient, în funcție de mărimea spațiului, conform normativelor în vigoare și a asigurării unui spațiu pentru aprovizionare în afara domeniului public;
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Spații de colectare și preselecție a deșeurilor aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 10 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit sau a locului;
- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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 signalistică destinate activităților locale;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

- Depozitare comercială;
- Comerț en-gros;
- Comerț cu amănuntul cu raza mare de servire (tip hipermarket);
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - 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. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

- au o suprafață minimă de 500 mp;
- dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 15 m.

În cazul în care se dorește supraedificarea unor imobile existente, acolo unde suprafața terenului nu este mai mare sau egală cu 500 mp și frontul la stradă nu are 15 m, acestea vor fi posibile doar cu condiția asigurării necesarului de parcaje la nivelul lotului, sau conform cu dispozițiile legislației locale în vigoare. Dacă nu respectă condițiile enunțate anterior, parcelele libere pot deveni construibile doar prin operațiuni de alipire. Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc simultan următoarele condiții:

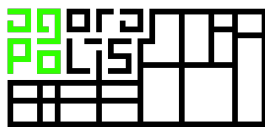
- au o suprafață minimă de 500 mp;
- dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de separație a domeniului public față de proprietatea privată. Față de aliniamentul sudic de pe strada 22 Decembrie, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, noile construcții se vor retrage cu aproximativ 5 metri pentru a asigura un spațiu suficient fluxurilor pietonale, în eventualitatea viitoarei lărgiri a străzii, conform Regulamentului General de Urbanism și HG 525/1996.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

Se permite construirea în regim cuplat sau izolat. Față de limitele laterale, în cazul fațadelor care nu sunt dispuse la calcan, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. Față de limita posterioară se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea fațadei către latura posterioară, dar nu mai puțin de 5 metri. În zonele în care există calcane de pe parcelele învecinate este permisă alipirea la calcan.

Este permisă amplasarea anexelor și a garajelor pe limitele laterale și/sau posterioare cu următoarele condiții:

- înălțimea acestora să nu depășească 2,2 metri la limita de proprietate;
- scurgerea apelor de pe învelitoare să nu se facă pe proprietatea învecinată;
- pe laturile construcției situate spre proprietatea vecină să nu existe ferestre sau goluri de lumină.

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

În cazul edificării mai multor construcții pe aceeași parcelă, între acestea se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, însă nu mai puțin de 3 metri. În cazul în care față de clădirea / clădirile de la stradă se amplasează și alte clădiri în interiorul parcelei, acestea pot fi orientate diferit față de orientarea clădirii principale.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

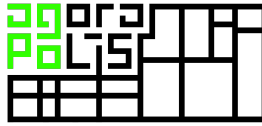
Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală, conform HG nr. 525/1996, cu lățimea minimă de 4 metri.

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.

În cazul edificării locuințelor colective se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru construcțiile de locuințe nou propuse, va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu completările și modificările ulterioare și anume:

- 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 alte funcțiuni, vor fi prevăzute spații de parcare în conformitate cu regulamentele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Este permisă o înălțime maximă a construcțiilor de 14 metri corespunzătoare unui regim de înălțime D+P+3, în UTR-ul ZCMLa vestic, respectiv 11 metri corespunzător unui regim de înălțime D+P+2 în UTR-ul ZCMLa nordic, pentru toate funcțiunile menționate la Articolele 1 și 2, cu excepția locuirii individuale. În cazul locuirii individuale este permisă o înălțime maximă de 9 metri, corespunzătoare unui regim de înălțime D+P+2, măsurată de la cota de călcare a străzii până la cornișă.

Este permisă realizarea demisolurilor și a mansardelor cu condiția respectării înălțimii maxime admise și a legislației în vigoare referitoare la clasificarea mansardelor și demisolurilor.

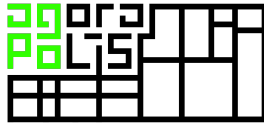
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. De altfel, propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firișoare sau alte locuri astfel încât să nu fie vizibil de la nivelul trecătorilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. 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.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Este interzisă scurgerea apei rezultate din procesul de condensare al aparatelor de aer condiționat direct pe fațadă sau în spațiul perimetral construcției.

Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

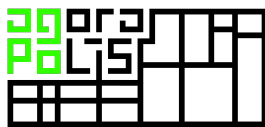
Pentru construcțiile cu funcțiuni de locuire, se va asigura o suprafață de spațiu verde echivalentă cu 2mp/ cap locuitor. Pentru alte funcțiuni, se va asigura o suprafață suficientă de spațiu verde cu rol ambiental pentru a îmbunătăți imaginea vizuală a noii dezvoltări, în conformitate cu Anexa 6 din RGU. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisageră utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se va respecta un grad de ocupare de maxim 85% reprezentând totă suprafața mineralizată la nivelul parcelei (construcții și circulații), iar restul se va amenaja ca spațiu verde în proporție de minim 15%.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE**

evaporarea apei. Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire. Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

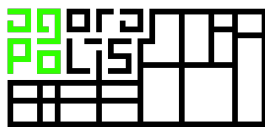
P.O.T. maxim: 65%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim: 2,2 ACD/mp.teren



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

ZCMLb- subzonă centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona de locuire individuală și colectivă, cu regim de înălțime mediu și mic

Destinații admise: toate destinațiile admise cf. PUG CP4, CP1a

Indicatori propuși:

POT max = 60%

CUT max = 2

RH max = între D+P+1 și D+P+3+4R+5R, conform planșei de reglementări

H max = între 8 metri și 14 metri măsurati până la cornișa ultimului etaj neretras, în funcție de poziționarea în parcelă, conform planșei de reglementări propuse, respectiv între 14 metri și 20,5 metri pentru etajele retrase, în funcție de poziționarea în parcelă, conform cu planșa de reglementări.

GO max = 80%

SV min = 20%

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

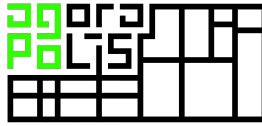
- Locuire colectivă;
- Spații de joacă pentru copii interioare și exterioare;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire individuală cu condiția să nu depășească un regim de înălțime P+1+M;
- Sedii ale unor companii din domeniile științific, servicii și birouri, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a., care nu utilizează materii prime sau utilaje pentru desfășurarea activității cu condiția să asigure un număr de locuri de parcare suficient pentru desfășurarea activității, conform reglementărilor locale. Excepție fac construcțiile existente la elaborării prezentei documentații până la momentul schimbării funcțiunii sau a demolării;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală cu condiția asigurării unui spațiu pentru aprovizionare în afara domeniului public;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

- Spații de alimentație publică cu condiția asigurării unui număr de spații de parcare suficient, în funcție de mărimea spațiului, conform normativelor în vigoare și a asigurării unui spațiu pentru aprovizionare în afara domeniului public;
- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari;
- Parcaje supraetajate cu condiția încadrării într-o volumetrie și arhitectură similare ansamblului construit;
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin producerea de vibrații, zgomote, noxe sau mirosuri;
- Spații de colectare și preselecție a deșeurilor cu o suprafață maximă de 9mp aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterrane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 10 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din stradă;
- depozitare comercială, comerț en-gros;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

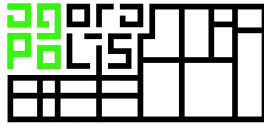
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcellele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

- au o suprafață minimă de 650mp pentru D+P+2+3R, minim 1000mp pentru D+P+3+4R, minim 2000mp pentru D+P+4+5R;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE**

- dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 12m pentru D+P+2+3R, minim 20m pentru D+P+3+4R și minim 30 m în cazul construcțiilor D+P+4+5R, în cazul în care s-a lotizat altfel decât a fost propus în cazul planșei de reglementări.

Dacă nu respectă condițiile enunțate mai sus parcelele pot deveni construibile doar prin operațiuni de alipire. Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- au o suprafață minimă de 1000 mp;
- dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 30 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de separație a domeniului public față de proprietatea privată.

Față de aliniamentul sudic de pe strada 22 Decembrie, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, noile construcții se vor retrage cu o distanță minim de 4,2 metri, conform indicațiilor de pe planșa de reglementări propuse. Retragera permite realizarea în viitor a lărgirii străzii 22 decembrie și acomodarea a două trotuare a câte 3 metri, o stradă cu 3 benzi a 3,5 metri fiecare și o pistă de biciclete de 2 metri lățime, conform Regulamentului General de Urbanism și HG 525/1996.

Pe strada Avram Iancu se va menține o retragere similară clădirilor existente pe frontul vestic, de 5 metri.

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

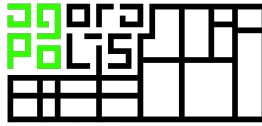
Spre strada Ecaterina Teodoroiu, construcțiile se vor amplasa în limita edificabilului desenat pe planșa de reglementări propuse, pentru a nu crea inconveniente în raport cu construcțiile învecinate.

În cazul terenului care a generat PUZ, construcțiile se vor amplasa în regim izolat. Retragerile laterale și posterioare pentru terenul care a generat PUZ vor fi după cum urmează:

- 4 metri față de imobilul de la 22 Decembrie nr 15;
- minim 5 metri față de aliniamentul de la strada Avram Iancu și față de limita de proprietate a imobilului nr 7 de pe strada Ecaterina Teodoroiu;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

- spre strada Luceafărului, spre locuințele colective existente se va respecta o retragere de minim 5 metri față de limita de proprietate;
- 25 metri față de aliniamentul la strada Ecaterina Teodorescu;
- 10 metri față de imobilul de la 22 Decembrie nr 25B;
- 8 metri față de imobilele de la 22 Decembrie nr 21 și 23;

În cazul imobilului de la strada 22 Decembrie nr 15 se permite amplasarea pe limita de proprietate vestică cu vitrarea calcanului doar sub condiția obținerii aprobării scrise a vecinului de la vest. Față de vecinul estic, retragerea laterală minimă va fi de 4 metri. Retragerea posterioară va fi de minimum 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea frontului măsurată de la cota terenului până la cornișa ultimului etaj neretras.

În cazul clădirii ATCOM, respectiv Avram Iancu nr 10, având în vedere recomandările studiului istoric de a se păstra clădirea în forma inițială, sigura edificare posibilă este în zona anexelor parter din sud-ul parcelei, situate la calcan, care de asemenea, vor putea fi vitrate, sub condiția existenței acordului scris al vecinului de la sud și de la vest. O astfel de edificare va trebui să respecte retragerea impusă față de aliniament, egală cu 5 metri.

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

În cadrul parcelei clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare. În același timp se recomandă valorificarea perspectivei asupra formațiunilor colinare dinspre nord și a construcțiilor înalte din zona istorică a orașului.

În cazul construcțiilor realizate izolat pe aceeași parcelă distanța minimă între două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte dintre ele măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișa etajului celui mai înalt neretras.

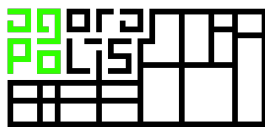
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală, conform HG nr. 525/1996, cu lățimea minimă de 4 metri.

În cadrul parcelelor de mari dimensiuni care propun circulații interne prin care conectează două sau mai multe străzi adiacente, se va reglementa circulația internă sau accesul astfel încât străzile



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

interne să nu devină scurtături pentru traficul de tranzit. În acest fel, se urmărește asigurarea unei locuiri sigure și confortabile pe parcelă/teren.

leșirile din parcările subterane 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 de minim 4 metri la fiecare construcție nou construită pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În cazul parcelei care a generat PUZ-ul, se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.

Aliniamentele drepte ale străzilor de incintă vor fi racordate prin curbe cu raza minimă de 3 metri, măsurat la partea interioară a străzii. Se recomandă ca circulațiile pietonale de incintă să aibă lățimi minime de 1,5 metri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni conexe. În situația imobilelor strada 22 Decembrie nr 15 și strada Avram Iancu nr 10 (clădirea ATCOM), necesarul de locuri de parcare poate fi asigurat și în afara parcelei, pe un teren situat la maxim 500 metri față de imobil, inclusiv pe terenuri ale vecinilor, în situația în care pe terenul acestuia sunt respectate normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform reglementărilor PUZ.

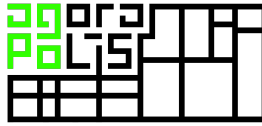
În cazul parcelei care a generat PUZ-ul, pentru staționarea în vederea colectării deșeurilor sau în vederea aprovizionării unităților comerciale sau de alimentație publică va fi prevăzut un spațiu de parcare special, în afara circulațiilor publice, pentru a nu incomoda traficul existent.

Pentru funcțiune de locuire va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu completările și modificările ulterioare și anume:

- 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;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

- 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 conexe locuirii vor fi prevăzute spații de parcare în conformitate cu regulamentele în vigoare. În interiorul parcelei/proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pe frontul de pe strada 22 Decembrie se admite un regim de înălțime D+P+2+3R cu posibilitatea realizării unui parter comercial înalt. Înălțimea maximă permisă măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului doi sau placa superioară, fiind de 11 m. Peste etajul al doilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 3 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță egală cu înălțimea. Înălțimea maximă admisă în cazul construcției cu etaj retras măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului trei retras sau placa superioară fiind de 14m.

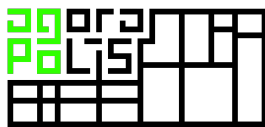
Pe frontul de pe strada Avram Iancu se admite un regim de înălțime D+P+3+4R cu posibilitatea realizării unui parter comercial înalt. Înălțimea maximă permisă măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului trei sau placa superioară, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 14 m. În cazul imobilului ATCOM, construcțiile noi nu vor depăși înălțimea maximă a clădirii principale. Peste etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 3,5 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță egală cu înălțimea. Înălțimea maximă admisă în cazul construcției cu etaj retras măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului patru retras sau placa superioară fiind de 17,5 m.

Pe frontul către strada Ecaterina Teodorescu se admite un regim de înălțime maxim D+P+1+2R+3R. Înălțimea maximă admisă este de 8 m măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului unu sau placa superioară a etajului unu, respectiv 14 metri în cazul etajului trei retras (D+P+1+2R+3R).

În interiorul parcelei se admite un regim de înălțime D+P+3+4R cu posibilitatea realizării unui parter înalt. Înălțimea maximă permisă măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului trei sau placa superioară, fiind de 14 m. Peste etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj retras cu înălțimea de 3,5 metri, retras față de planul fațadei care aruncă umbră pe construcțiile învecinate cu o distanță minimă de 1,5 metri. Înălțimea totală a blocurilor cu etajul retras este de 17,5 metri, măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului retras.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Suplimentar, blocul situat în mijlocul parcelei, către strada Luceafărului, poate fi edificat cu un regim de înălțime D+P+3+4R+5R, adică având două etaje retrase. Înălțimea totală a blocului cu etajul retras este de 20,5 metri, măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului al cincilea retras.

Față de fronturile de pe străzile 22 Decembrie și Avram Iancu etajul în plus va fi obligatoriu retras față de frontul la stradă cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea sa. Impactul construcției cu etajul retras asupra vecinătăților va fi prezentat într-un studiu de însorire.

Este permisă realizarea demisolurilor, clasificat conform legislației în vigoare, doar pentru gararea autovehiculelor și pentru realizarea unor spații tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. De altfel, propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.

Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală.

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

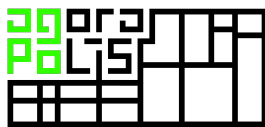
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. 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.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

formarea gheții pe timpul iernii. Se va evita picurarea apei produsă de aparatele de aer condiționat pe fațadă sau direct pe sol.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va asigura un minim de spațiu verde de 2 mp / locuitor în construcțiile nou realizate, conform prevederilor RGU. Se recomandă realizarea de spații verzi compacte, pentru o întreținere mai facilă. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisageră utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se va respecta un grad de ocupare de maxim 80% reprezentând totă suprafața mineralizată la nivelul parcelei (construcții și circulații), iar restul se va amenaja ca spațiu verde în proporție de minim 20%.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei. Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.

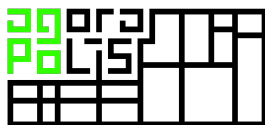
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se dorește împrejmuirea funcțiunilor aceasta va avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire. De altfel, soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

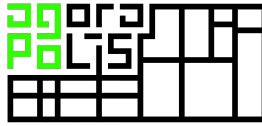
P.O.T. maxim: 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim: 2 ACD/mp. teren



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

ZCMLc- subzonă centrală mixtă, unde locuirea este dominantă, de tranziție între zona de locuire individuală și colectivă, cu regim de înălțime mic

Destinații admise: toate destinațiile admise cf. PUG CP4, CP1a

Indicatori propuși:

POT max = 45%

CUT max = 1,5

RH max = D+P+3

Hmax = 14m

GO max = 60%

SV min = 40%

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale, colective și semi-colective;
- Servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- Activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- Funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

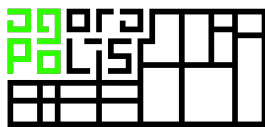
În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea clădirilor existente sau reconstrucția acestora se admit cu condiția ca funcțiunile acestora să fie compatibile cu caracterul zonei centrale;
- Se interzice realizarea de structuri pentru panouri publicitare sau elemente de signalistică cu excepția celor avizate de Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană în baza unui studiu de specialitate.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Comerț en-gros și depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- Depozitare de deșeuri, platforme de precolectare de sine stătătoare, depozite de materiale refolosibile;
- Activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din circulațiile publice;
- Comerț cu amănuntul cu raza mare de servire (tip hipermarket);
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

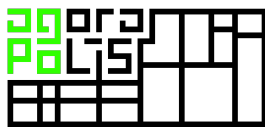
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Fiecare parcelă trebuie să beneficieze de un acces carosabil din domeniul public de minim 4 metri. Posibilitățile de construire vor respecta următoarele condiții:

- Pe parcelele cu suprafețele mai mici de 200 mp nu se pot realiza construcții cu regimul de înălțime mai mare decât P+M;
- Pe parcelele cu suprafețele mai mici de 500 mp nu se pot realiza construcții cu regimul de înălțime mai mare decât P+2+3R;
- Pe parcelele cu suprafețele mai mari de 500 mp se pot realiza construcții cu regimul de înălțime mai maxim P+3;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În prezentul Regulament, aliniamentul reprezintă linia de separație a domeniului public față de proprietatea privată. Față de aliniamentul sudic de pe strada 22 Decembrie, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, construcțiile se vor retrage cu aproximativ 5 metri, conform indicațiilor din planșa de reglementări urbanistice propuse, pentru a asigura un spațiu suficient fluxurilor pietonale, în eventualitatea viitoareii lărgiri a străzii, conform Regulamentul General de Urbanism și HG 525/1996.

Pe strada Ecaterina Teodoroiu se permite amplasarea pe aliniament.

Conform cu recomandările studiului istoric și cu avizul Direcției Județene de Cultură Maramureș, se permite, ca excepție, menținerea pe aliniament și reabilitarea fațadelor valoroase către strada 22 Decembrie a imobilelor cu numerele 21, 23, 25A1, 25A2 și 27 de pe strada 22 Decembrie și a celui de la nr 1 de pe strada Ecaterina Teodoroiu, cu posibilitatea extinderii sau edificării a unor noi imobile în spatele acestora, în cazul parcelelor unde este posibilă această intervenție.

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

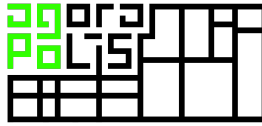
Este permisă edificarea în regim izolat și cuplat. În situația în care pe parcelele învecinate există calcan la limita de proprietate, se va construi lipit la calcan până la o adâncime maximă de 20 metri măsurați de la aliniament.

În situația în care nu există construcții cu calcan pe limita de proprietate, se va respecta o retragere față de acea limită egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. Prevederile fac referire la construcții nou edificate. Sunt exceptate de la prevederile anterioare, în ceea ce privește retragerea laterală, construcțiile recomandate a fi păstrate în forma actuală cu posibilitate de extindere, respectiv imobilele de pe strada 22 Decembrie cu numerele 21, 23, 25A1, 25A2, 27 și de pe strada Ecaterina Teodoroiu imobilul cu numărul 1. În cazul unor eventuale demolări sau reparcelări, condițiile de mai sus se aplică tuturor loturilor libere.

Față de limita posterioară de proprietate se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE

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

Clădirile izolate aflate pe aceeași parcelă se pot amplasa la o distanță între ele egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele. În condițiile în care fațadele alăturate ale celor două construcții prezintă calcane sau ferestre care iluminează încăperi care nu au destinația de locuire sau alte activități care necesită lumină naturală, distanța între clădiri se poate reduce la un sfert din înălțimea celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală, conform HG nr. 525/1996, cu lățimea minimă de 4 metri. Excepție fac loturile deja edificate care nu respectă această prevedere. În cazul unor alipiri sau demolări ulterioare, prevederea intră în vigoare.

În cazul parcelelor cu funcțiuni publice, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni conexe.

Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu completările și modificările ulterioare și anume:

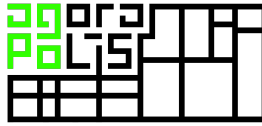
- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

Pentru construcțiile noi cu alte funcțiuni decât locuirea, se va asigura un număr de locuri de parcare în conformitate cu legislația în vigoare.

În cazul în care gabaritul parcelelor deja edificate nu permite amenajarea de locuri de parcare pe lot, se admite compensarea prin asigurarea numărului de locuri de parcare necesare, pe loturi situate la o distanță de maxim 500 metri, concesionate sau închiriate.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pe frontul străzii 22 Decembrie, la construcțiile noi retrase față de aliniamentul existent se admite un regim de înălțime maxim D+P+2+3R. Înălțimea maximă admisă în cazul acestui regim de înălțime este de 11 m măsurată de la cota de călcare a străzii până la cornișa fațadei de la stradă sau placa superioară a etajului 2 sau 14 m măsurată de la cota de călcare a străzii până la cornișa etajului retras sau placa superioară a acestuia. Este posibilă realizarea unui singur etaj retras față de planul fațadei care aruncă umbră pe construcțiile învecinate, cu înălțimea maximă de 4 metri. Impactul construcției cu etajul retras asupra vecinătăților va fi prezentat într-un studiu de însorire la momentul autorizării.

În interiorul parcelei, se admite un regim de înălțime maxim D+P+3, cu o înălțime maximă de 14 metri măsurată de la cota de călcare a străzii până la cornișă sau placa superioară a etajului trei.

Pe frontul străzii Ecaterina Teodoroiu, se permite o înălțime maximă de 11m (D+P+2), măsurată de la cota de călcare a străzii până la cornișă sau placa superioară a etajului 2, dată de gabaritul străzii.

Este permisă mansardarea construcțiilor cu condiția asigurării necesarului de locuri de parcare pentru surplusul de spații nou propuse. Mansarda se consideră etaj.

Conform studiului istoric, în cazul caselor situate pe strada 22 Decembrie la numerele 21, 23, 25A1, 25A2 și 27 și pe strada Ecaterina Teodoroiu numărul 1, se va putea interveni cu extinderi și supraînălțări, dacă intervențiile nu afectează fațadele dinspre 22 decembrie (intervenții în retragere).

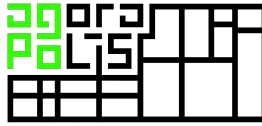
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate în locuri care nu vor fi vizibile din circulațiile publice (exemplu: în interiorul balcoanelor/ teraselor, în spatele aticului, în firide special prevăzute în fațadă, sau pe terasă, etc).



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții. Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. 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.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Este interzisă scurgerea apei rezultate din procesul de condensare al aparatelor de aer condiționat direct pe fațadă sau în spațiul perimetral construcției.

Anexele și garajele vor fi tratate similar ca materiale și culori ca și clădirile principale.

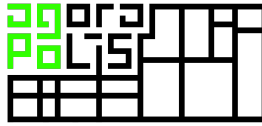
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile rezultate între fațada principală și spațiul public vor fi amenajate ca grădini de fațadă, iar spațiile libere de pe parcelă vizibile din domeniul public vor fi tratate peisager. Se va asigura un minim de spațiu verde de 2 mp / locuitor în construcțiile nou realizate, conform prevederilor RGU. Se recomandă evitarea mineralizării spațiului liber mai mult decât necesarul pentru circulații pentru a permite absorbția în sol a apelor meteorice. Se recomandă realizarea de spații verzi compacte, pentru o întreținere mai facilă. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisageră utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se va respecta un grad de ocupare de maxim 60% reprezentând totă suprafața mineralizată la nivelul parcelei (construcții și circulații), iar restul se va amenaja ca spațiu verde în proporție de minim 40%.

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei. Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE**

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi realizate din materiale care pot fi opace cu înălțimi de până la 2,2 metri. Finisarea superioară a elementelor de împrejmuire perimetrală va fi realizată astfel încât scurgerea apelor să se realizeze în interiorul parcelei.

Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚII MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

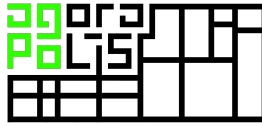
P.O.T. maxim: 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim: 1,5 ACD/mp.teren



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

ZL4m- subzonă locuințe individuale și semi colective mici, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P/P+3 niveluri

Indicatori propuși:

POT max = 35%

CUT max = 1,2

RH max = D+P+2

Hmax = 11m

GO max = 60%

SV min = 40%

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

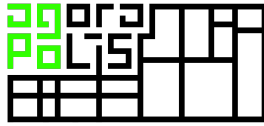
- Locuințe individuale și semi-colective cu regim de înălțime maxim D+P+2;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Parcaje la sol, demisol, subsol și supraterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de birouri, mici servicii, sedii ale unor activități profesionale, comerț de mici dimensiuni cu condiția desfășurării activității exclusiv la parterul imobilului;
- Spații de joacă pentru copii dacă prin desfășurarea activității nu sunt generate fluxuri importante de autovehicule sau de persoane și nu este perturbată activitatea de locuire;
- Spații închise sau semi deschise de tip foisor, chioșc, gazeboo cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 5 metri;
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiilor localizate în incintă cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire și a vecinătăților prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe colective;
- Creșterea animalelor de subzistență;
- Categoriile de activități industrial, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații care să fie vizibile din circulațiile publice;
- Comerțul en-gros;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot;
- lucrări de terasament de natură sa 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.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Sunt construibile parcelele su suprafața minimă de 300 mp, cu un front la stradă de minim 12 metri pentru construcții cuplate și 14 metri pentru construcții izolate. În cazul parcelelor deja edificate, care nu au suprafața minimă de 300 mp, se permite mansardarea structurii existente. Prin comasarea, parcelele care depășesc suprafața minimă pentru a fi construibile (300 mp) vor beneficia de prevederile integrale ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

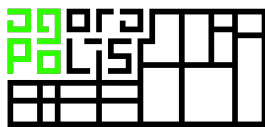
Aliniamentul reprezintă linia de separație a domeniului public față de proprietatea privată. Se va respecta o retragere față de aliniament similară cu retragerea celorlalte construcții de pe același front de stradă, conform Regulamentul General de Urbanism și HG 525/1996.

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

Față de limitele laterale se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă de 5 metri.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

În condițiile în care pe una dintre laturile laterale sau posterioară există un calcan, este permisă alipirea la calcan pe o adâncime care să nu depășească 15 metri mășurați de la aliniament.

Anexele sau garajele vor putea fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea la limita de proprietate să nu depășească 2,2 metri, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe proprietatea învecinată.

Aceste condiții vor fi aplicate în cazul unor noi edificări (nu doar pentru supraînălțarea/mansardarea construcțiilor existente)

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

Între două construcții de pe aceeași parcelă se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală, conform HG nr. 525/1996, cu lățimea minimă de 4 metri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei. Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare" și anume:

- 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;

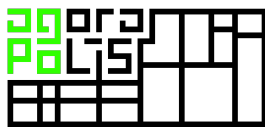
**Apartamentul va fi asimilat oricărui spațiu cu destinația de locuire.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 11 metri mășurați de la cota de călcare a străzii până la cornișă, echivalentul unui regim maxim de înălțime D+P+2. Este permisă mansardarea sau amenajarea unui pod locuibil. În cazul locuințelor cuplate, realizarea mansardei este posibilă cu condiția ca ambele locuințe să fi mansardate simultan. Mansarda și podul locuibil se consideră etaj.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Se admite realizarea demisolurilor cu respectarea normativelor și a legislației în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea aparatelor de aer condiționat, a antenelor de satelit sau a altor instalații pe fațada principală. Orice aparat sau instalație pot fi montate pe fațadele laterale sau posterioare, în balcoane, firide sau alte cu vizibilitate redusă din stradă. Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare. Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

Anexele și garajele vor fi tratate similar ca materiale și culori ca și clădirile principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

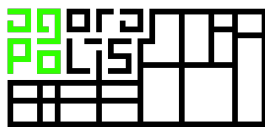
Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri sau de pe fațade pe domeniul public. Acestea vor fi preluate și dirijate în rețeaua pluvială pe sub circulațiile publice pentru a evita riscul producerii gheții pe timpul iernii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile rezultate între fațada principală și spațiul public vor fi amenajate ca grădini de fațadă, iar spațiile libere de pe parcelă vizibile din domeniul public vor fi tratate peisager. Se va asigura un minim de spațiu verde de 2 mp / locuitor în construcțiile nou realizate, conform prevederilor RGU. Se recomandă evitarea mineralizării spațiului liber mai mult decât necesarul pentru circulații pentru a permite absorbția în sol a apelor meteorice. Se recomandă realizarea de spații verzi compacte, pentru o întreținere mai facilă. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisageră utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se va respecta un grad de ocupare de maxim 60% reprezentând totă suprafața mineralizată la nivelul parcelei (construcții și circulații), iar restul se va amenaja ca spațiu verde în proporție de minim 40%.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei. Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi realizate din materiale care pot fi opace, iar înălțimea nu va depăși 2,2 metri. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.

Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

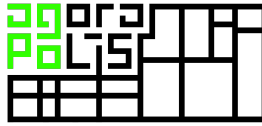
P.O.T. maxim: 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim: 1,2 ACD/mp.teren



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

ZLcc- subzonă locuințe colective mici constituite înainte de anii 1990

Indicatori propuși:

POT max = 60% - raportat la întregul UTR

CUT max = 3 - raportat la întregul UTR

RH max = P+3+M

Hmax = 14 m măsoarați la cornișă

GO max = 80%

SV min = 20%

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

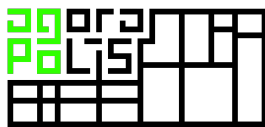
- Sunt admise activitățile profesionale, spațiile comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp și spații de alimentație publică cu condiția ca acestea să nu dispună de mai mult de 15 locuri la mese;
- Funcțiunile descrise mai sus pot fi amplasate doar la parterul blocului și sunt permise dacă prin desfășurarea activității nu sunt generate fluxuri importante de autovehicule sau de persoane și nu este perturbată activitatea de locuire.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Comerț en-gros și depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- Depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare de sine stătătoare, depozite de materiale re folosibile;
- Activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Echipamente de telecomunicații;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Comerț cu amănuntul cu raza mare de servire (gen hipermarket);
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul. Se menține aliniamentul existent.

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

Nu este cazul. Se mențin alinierea existentă ale fațadelor.

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

Nu este cazul, se mențin distanțele actuale.

Nu sunt permise garaje la sol pentru autovehicule.

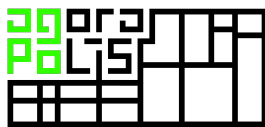
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor menține circulațiile și accesurile existente pe Strada Luceafărului și din Strada Avram Iancu, conform Regulamentul General de Urbanism și HG 525/1996.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Staționarea autovehiculelor se va asigura strict în locuri special amenajate. Este strict interzisă staționarea autovehiculelor pe spațiul verde sau pe trotuarul pietonal.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de 14 metri măsurați de la cota de călcare a străzii până la cornișă, echivalentă regimului de înălțime existent P+3. Este permisă mansardarea construcțiilor exclusiv pentru spații cu funcțiunea de locuire cu condiția asigurării necesarului de locuri de parcare pentru surplusul de spații nou propuse și al refacerii fațadei blocului de locuințe.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este permisă extinderea exclusiv a parterului în vederea localizării unor sedii de birouri cu activități profesionale, profesii liberale, spații comerciale de mici dimensiuni (mai mici de 100 mp) sau alimentație publică de mici dimensiuni (mai puțin de 15 locuri la mese). Este permisă realizarea de terase exterioare, cu caracter temporar pentru a susține activitățile localizate la parterul blocurilor. Extinderea parterului este permisă cu cel mult 3 metri în exteriorul planului fațadei, în limita indicilor POT și CUT prevăzuți de prezentul regulament. Extinderea parterului în scop de locuire nu este permisă.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare. Propunerile de conformare volumetrică în cazul mansardării și extinderilor parterului și cele de finisare a fațadelor se vor supune "Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

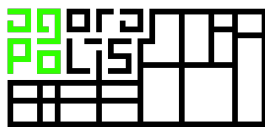
Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor astfel încât să nu fie vizibil de la nivelul trecătorilor. Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții. Închiderea balcoanelor este permisă în condițiile în care se va realiza în mod unitar și simultan la fiecare fațadă a blocului în parte pentru a păstra unitatea vizuală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura accesul la toate tipurile de utilități existente.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Este interzisă scurgerea apei rezultate din procesul de condensare al aparatelor de aer condiționat direct pe fațadă sau în spațiul perimetral blocului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere rezultate între fațadă și spațiul public vor fi amenajate ca grădini de fațadă. Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei. Se va respecta un grad de ocupare de maxim 80% reprezentând totă suprafața mineralizată la nivelul parcelei (construcții și circulații), iar restul se va amenaja ca spațiu verde în proporție de minim 20%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este interzisă împrejmuirea. Este permisă realizarea unor delimitări fizice din elemente vegetale cu înălțimi mai mici de 1 metru cu rol estetic spre străzile Luceafărului și Avram Iancu .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim: 60% - raportat la întregul UTR

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim: 3 ACD/mp. teren - raportat la întregul UTR

Întocmit,
Urb. Mihaela PUȘNAVA

Urb. Teodor MANEA



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro
