



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
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. 17483/15.05.2020

Ca urmare a cererii adresate de **SC CHILIA SRL**, cu sediul în Baia Mare, înregistrată la nr. 2400 din 22.01.2020, a referatului Arhitectului Șef nr. 17483/15.05.2020 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. **12** din **15.05.2020**

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA MUROS LA NORD DE RÂUL SĂȘAR**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Minerilor nr. 13-15, identificat prin numărul cadastral 103484,

Inițiator:
SC CHILIA SRL

Elaborator:
SC AGORAPOLIS SRL

Urbanist cu drept de semnătură:
Urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, zona extra muros, pe malul nordic al râului Săsar fiind delimitat de strada Băii, strada Victoriei la sud, strada Minerilor la sud, strada Câmpul Tineretului la nord și strada Fierăstrăului la est. Zona studiată se află parțial în proprietatea inițiatorilor fiind identificată prin C.F. nr. 103484, nr. cad. 103484 și parțial în proprietatea Municipiului Baia Mare, respectiv în proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

- Suprafața totală a zonei studiate este de 71628mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, în UTR - CP1c- Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), dispuse pe aliniament, izolat sau grupat; I, UTR - CP2 - Subzona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului Săsar, UTR - CA5-Subzona centrală cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară;

Imobilul care generează PUZ se află în zona centrală a Municipiului Baia Mare, extra muros la nord de râul Săsar, conex Centrului Istoric, constituită începând cu secolul 18, când orașul se dezvoltă extramuros.

În prezent amplasamentul este o zonă de tranziție între centrul vechi și centrul nou (constituit în anii 60-70).

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

La nivelul PUZ, se propune reglementarea zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

- **ZCL1** – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, de tranziție către zona de parc
- **ZCM1** – subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, cu regim de înălțime maxim P+2+M și clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat, de tranziție către zona de parc.

Indicatori propuși:

- POT maxim - 45%
- CUT maxim - 1.3
- H max cornișă - 12m cu posibilitatea realizării unei mansarde peste această înălțime.
- RH max = D+P+2+M

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale, semi-colective și colective mici cu regim de înălțime P+2+M
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, moped și biciclete
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale din incintă.
- Elemente de signalistică
- Spații de colectare și preselectare 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 5 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.

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.
- Alimentație publică cu condiția utilizării exclusive a parterului construcției pentru activitățile publice.

- 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.
- Activități hoteliere de mici dimensiuni sau pensiuni cu condiția asigurării spațiilor de parcare necesare în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar fluxurile de clienți să nu afecteze activitatea principală de locuire. De asemenea, acestea trebuie să ofere o calitate a serviciilor medie spre ridicată având în vedere poziționarea în cadrul orașului.
- 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.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Creșterea animalelor de subzistență
- Categoriile de activități industriale, 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 și spații de depozitare;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot;
- 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.
- NOTĂ: Activitățile existente care nu se încadrează la Articolele 1 și 2 se pot menține până la momentul solicitării unei autorizații de construire, moment în care se vor supune reglementărilor prezentului regulament.

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

- Se consideră construibile parcelele cu suprafață mai mare de 350 mp și formă regulată.
- Deschiderea minimă permisă la stradă este de 10 metri.
- Raportul între adâncimea parcelei construibile și deschiderea la strada va fi de minim 1,5 pentru o utilizare eficientă a terenul, excepție făcând parcelele de colț.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul reprezintă linia de separare a domeniului public de proprietatea privată.
- Construcțiile se vor orienta cu fațada principală spre strada Câmpul Tineretului și paralel cu aceasta.
- Se va respecta o retragere față de aliniament similară cu retragerea celorlalte construcții de pe același front de stradă, de 3 metri. Spațiul dintre construcție și limita de proprietate se va amenaja ca grădină de fațadă.

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 egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.
- Nu este permisă realizarea calcanelor spre stradă.
- În condițiile în care pe una dintre laturile laterale sau posterioare există un calcan este permisă alipirea la calcan pe o adâncime care să nu depășească 15 metri măsurați 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cadrul aceleiași parcele, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare.
- Între două construcții de pe aceeași parcelă, se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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 523/2019 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu modificările și completările 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;
- *Apartamentul va fi asimilat oricărui spațiu cu destinația de locuire.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim permis este D+P+2.
- Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime este de 12 metri măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului doi sau placa superioară, în cazul construcțiilor terasate.
- Peste etajul al doilea este permisă construirea unui singur etaj de tip mansardă, conform reglementărilor în vigoare. De asemenea, este permisă realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea demisolului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fațadele spre strada Câmpul Tineretului se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele.
- 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 "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 principale 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 firdie special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.
- 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.

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.
- Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se recomandă amenajarea unui spațiu verde de tipul grădină de fațadă între construcție și împrejmuirea de la stradă pentru a crea o imagine ambientală plăcută vizibilă din domeniul public.
- Se recomandă evitarea mineralizării spațiului liber mai mult decât necesarul pentru circulații pentru a permite absorbția în sol a apelor meteorice. În acest sens, spațiu verde va ocupa minim 30% din suprafața parcelei.
- Spațiile neconstruite și neocupate de spații de circulație și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri poate 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.
- Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi realizate din materiale care pot fi opace cu înălțimi de până la 2,2 metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

- P.O.T. maxim 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim: 1.3 ACD/mp. teren

ZCM1 - subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

Indicatori propuși:

- POT - 60%
- CUT- 1,8
- RH max = D+P+3+4R
- H max - 16 metri la cornișă, 19 metri pentru etajul retras

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuire colectivă;
- Spații de joacă pentru copii interioare și exterioare;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Birouri, servicii și sedii ale unor instituții sau companii din domeniile științific, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a.;
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motocicletă, moped și biciclete;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală;
- Spații de alimentație publică;
- Spații de cazare în regim turistic și servicii turistice;
- Galerii de artă și spații de expoziție și alte activități culturale;

- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiilor 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 cu o suprafață maximă de 9mp 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 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejuririle vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

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 en-gros, comerț en-gros;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

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

- În vederea aplicării regulamentului prezentului PUZ, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:
 - Deschiderea la stradă să fie de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+3+4R;
 - Deschiderea la stradă să fie de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+2+3R/P+3;
- În cazul parcelelor care nu respectă condițiile de mai sus se vor aplica prevederile PUG aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul parcelelor cu deschidere la străzile Minerilor și Victoriei, amplasarea construcțiilor se va realiza pe aliniament.
- Este permisă amplasarea retrasă față de aliniamentul existent al străzilor Minerilor sau Victoriei doar cu condiția realizării unui studiu de amplasament avizat de Comisia Tehnică de Arhitectură și Urbanism a Municipiului Baia Mare.
- În cazul parcelelor cu aliniamente la alte străzi, nu se impune amplasarea pe aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 3 metri cu condiția asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 3 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.
- Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri sau retragerea necesară asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 5 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.
- Sunt permise construcțiile realizate în regim izolat sau cuplat. În cazul construcțiilor amplasate pe limitele de proprietate este obligatorie obținerea acordului notarial al vecinilor față de care se realizează alipirea.

- Este permisă amplasarea cabinelor de portar și a rampelor de acces în parcarea subterană la mai puțin de 3 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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.

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 parcurile 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 în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.
- Pentru accesurile pietonale în fronturile amplasate pe aliniament se vor realiza intrânduri în interiorul parcelei, iar eventualele trepte necesare accesării parterului sau casei scării se vor realiza în interiorul parcelei. Nu este permisă realizarea treptelor pe domeniul public.

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 admise.
- 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 funcțiunea de locuire se va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 523/2019 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", :
 - 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 conexe locuirii vor fi prevăzute spații de parcare în conformitatea cu regulamentele în vigoare.
- În interiorul parcelei/proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+3+4R. Etajul 4 se va reține obligatoriu atât față de aliniament, cât și față de limitele laterale ale parcelei. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m. Peste etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 4 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea etajului retras. Înălțimea maximă admisă în cazul construcției cu etaj retras măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului retras fiind de 19 m.
- În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+2+3R sau D+P+3, în funcție de vecinătăți. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m.

- În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 1000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă realizarea unui regim de înălțime maxim P+4+5R.
- Este permisă realizarea unui parter comercial înalt. Sunt permise mansardarea și realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea mansardei și a demisolului.
- În cadrul parcelelor care nu respectă condițiile de suprafață sau deschidere la stradă de mai sus se aplică regimul de înălțime aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018 .

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fațadele spre stradă se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele. Fațadele propuse către râul Săsar se vor trata ca fațade principale.
- 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 în planul fațadelor principale 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 firdie 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.
- Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.
- În ceea ce privește construcțiile istorice se mențin reglementările impuse prin PUG aferente zonei CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice:

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri. și în zona de co-vizibilitate.

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.
- Se va evita picurarea apei produsă de aparatele de aer condiționat pe fațadă sau direct pe sol.
- Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul locuirii colective, se va asigura un minim de spațiu verde conform prevederilor HG 525/1996 - 2mp/cap de locuitor. Pentru educație se va respecta un minim de 15% de spațiu verde din suprafața parcelei, pentru locuințele individuale și imobilele monument istoric, un minim de 30%, în cazul cultelor minimul este de 50% de spațiu verde din suprafața parcelei și minim 10% din suprafața parcelei să fie spațiu verde în cazul altor funcțiuni decât cele menționate anterior.
- Se recomandă realizarea de spații verzi compacte, pentru o întreținere mai facilă și 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 peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.
- 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 sau într-o manieră astfel încât să fie evitată 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.

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.
- 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI **PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

- P.O.T. maxim 60%
- În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 1000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă încadrarea într-un POT maxim de 70%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp, C.U.T. maxim admis este 1,8 ACD/mp. teren.
- Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 20 metri și o suprafață minimă de 600 mp, C.U.T. maxim admis este 1,5 ACD/mp. teren.
- Pentru alte situații, CUT-ul maxim admis este cel aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.
- Parcelelor cu suprafața mai mare de 2000 mp li se permite o suplimentare a CUT cu 20%, până la CUT maxim 2,1 ACD/mp. teren.
- În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 1000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului și deschidere la stradă de minim 14 metri se vor aplica doar indicatorii POT maxim 70% și Regim de înălțime P+4+5R.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.01.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: Nu este cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1154 din 05.08.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare .



Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

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