



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂȘAR, BAIA MARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar**

Amplasamentul: **STR. MINERILOR nr 13-15, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Beneficiarul investiției: CHILIA SRL

Contract nr: **AP 155/24.07.2017**

Elaboratorul studiului: **SC AGORAPOLIS SRL**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂȘAR, BAIA 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 zonei centrale extra-muros la nord de râul Sășar** 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 zonei centrale extra-muros la nord de râul Sășar** 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 zonei centrale extra-muros la nord de râul Sășar** 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 filierei 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 zonei centrale extra-muros la nord de Râul Sășar** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- 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





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, BAIJA MARE

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- 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);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- 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 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică republicată în 2011
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- 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;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare
- 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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂȘAR, BAIA MARE

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar** 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 asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se va face cu respectarea Legii 422 / 2001 privind protejerea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂȘAR, BAIIA MARE

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂSAR, BAIJA MARE

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se propune reglementare 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, 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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - 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, mopede 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 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 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, BAIJA MARE

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.

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.
- 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 medii spre ridicată având în vedere poziționarea în cadrul orașului.
- Spații închise sau semi deschise de tip foisor, chioșc, gazebo 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.

ARTICOLUL 3 - 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;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂȘAR, BAIJA MARE

- 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.*

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

ARTICOLUL 4 - 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.

ARTICOLUL 5 - 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.

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 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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, BAIJA MARE

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.

ARTICOLUL 7 - 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.

ARTICOLUL 8 - 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.

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", 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.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim permis este D+P+2+M.

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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂȘAR, BAIJA MARE

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Façadele 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 "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 firdize 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.

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.

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.

ARTICOLUL 13 - 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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂSAR, BAIJA MARE

Spațiile neconstruite și neocupate de spații de circulație și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI 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: 1.3 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%

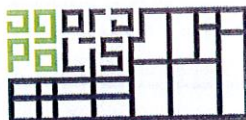
CUT- 1,8

RH max = D+P+3+4R

H max - 16 metri la cornișă, 19 metri pentru etajul retras



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, BAIJA MARE

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.

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;
- 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, motociclete, 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 preselectare 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.

• Pentru parcela de pe colțul intersecției străzilor
FERĂSTRĂULUI CU MINERILOR (unde actualmente este
MAGAZINUL PENNY) SĂ SE PERMITĂ REALIZAREA UNEI
PARCĂRI SUPRATERANE P+2. CONF. AMENDAMENTULUI
ADUS ÎN RULUL ȘEDINȚEI CONSILIULUI LOCAL BAIJA MARE
DIN DATA DE 10 IULIE 2020.

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂȘAR, BAIJA MARE

ARTICOLUL 2 - 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.

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 en-gros, 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)

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.

ARTICOLUL 5 - 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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂȘAR, BAIA MARE

ARTICOLUL 6 - 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.

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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

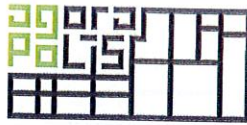
Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

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 în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, BAIJA MARE

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.

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 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 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", modificat cu HCL 56/2019 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 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.

ARTICOLUL 10 - 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 retrage 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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, BAIJA MARE

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.

ARTICOLUL 11 - 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 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.

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,*



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, BAIA MARE

pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, 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.

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.

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.

ARTICOLUL 13 - 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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RĂUL SĂȘAR, BAIJA MARE

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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie utilizarea împrejmirilor 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim 60%

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă încadrarea într-un POT maxim de 70%.

ARTICOLUL 16 - 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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL
SĂȘAR, BAIA MARE

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 2000 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, cu respectarea alineatului 7 al articolului 46 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,

Șef Proiect: Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

