

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

**PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE
URGENȚĂ BAIA MARE, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL
MARAMUREȘ**

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE", Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**
Amplasamentul: **zona delimitată de râul Săsar, bd. Republicii, str. Cuza Vodă și bd. Decebal, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**
Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL BAIA MARE**
Nr contract: **39508/ 27.10.2020**
Elaboratorul documentației de urbanism: **ASOCIEREA AGORAPOLIS SRL ȘI RAUMPLAN DESIGN SRL**
Șef de proiect: **master urbanist ...**

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
L5a - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente	8
CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+10, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar	22
CM1m - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10	39
CM2a - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+6	52
CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente	65
E1 - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existente	76
F - Subzona activităților legate de culte	84
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	92

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul urbanistic zonal Dezvoltare urbană Spitalul de Urgență Baia Mare, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

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

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului urbanistic zonal Dezvoltare urbană Spitalul de Urgență Baia Mare, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal Dezvoltare urbană Spitalul de Urgență Baia Mare, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal Dezvoltare urbană Spitalul de Urgență Baia Mare, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

- 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;
- 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;

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

FAZA - AVIZARE - 2022

- 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.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului urbanistic zonal Dezvoltare urbană Spitalul de Urgență Baia Mare, Municipiul 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.

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

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

În planșa de reglementări urbanistice propuse, în zona cuprinsă între Strada George Coșbuc și Râul Săsar au fost marcate limitele edificabile pentru o situație optimă de reorganizare a parcelarului, având în vedere regimul de proprietate, deschiderea la stradă, suprafața

și adâncimea loturilor. Ulterior aprobării prezentului PUZ, în situația în care loturile vor avea o configurație diferită față de cea ilustrată în planșa de reglementări urbanistice, edificarea pe teren se va face cu respectarea condițiilor de construire și amplasare în parcelă impuse de prezentul Regulament.

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

La nivelul zonei au fost propuse culoare non-aedificandi cu scopul realizării unui sistem de circulații carosabile publice care să deservească coerent și fluent zona de studiu. Terenurile afectate de zonele non-aedificandi (parțial sau în totalitate) își pot desfășura activitățile existente până la momentul solicitării unei autorizații de desființare sau până la momentul exproprierii pentru cauză de utilitate publică pentru realizarea circulațiilor carosabile publice. Ulterior desființării construcțiilor, părțile din teren care se află în culoarul non-aedificandi nu vor putea fi edificate cu alte construcții.

Dacă nu respectă condițiile Articolului 4 din prezentul Regulament, **parcelatele 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 condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 8 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente

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

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

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

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

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

F - Subzona activităților legate de culte

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

Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

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

În cazul loturilor 2 și 3

- Locuințe colective;
- comerț, alimentație publică, servicii conexe locuirii;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- Se permite schimbarea destinației unităților locative de la parterul blocurilor existente (sau realizarea unor spații cu alte funcțiuni decât locuirea în cazul construcțiilor noi), cu condiția ca acestea să fie utilizate ca dotări și funcțiuni cu acces public necesar sau complementar locuirii colective și să funcționeze după un program prestabilit în intervalul 8:00 - 22:00 (comerț alimentar de proximitate cu suprafața mai mică de 100 mp, activități din sfera serviciilor profesionale precum servicii juridice, birou notarial, de proiectare sau design, cabinete medicale, consiliere, ș.a.). Aceste funcțiuni vor avea acces separat de cel al locatarilor.
- Sunt permise mansardările locuințelor existente cu regim de înălțime P+4, în situația în care expertizele tehnice permit acest lucru.
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;
- În cazul desființării unei/unor construcții existente amplasamentul acestora va putea fi edificat în urma unui PUD aprobat și doar cu construcții cu funcțiunea de locuințe colective sau parcaj supraetajat;



exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice

În cazul loturilor 2 și 3

- Se mențin funcțiunile existente de comerț și servicii. Orice nouă construcție realizată pe aceste loturi va fi de locuire colectivă, sau va avea o funcțiune cu deservire publică din sfera: comerț, servicii, sport și recreere.
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective;
- construcții de garaje individuale;
- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)****În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3**

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

În cazul loturilor 2 și 3

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus loturile 2 și 3**

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

În cazul loturilor 2 și 3

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

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

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

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

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

Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două. În cazul în care se intenționează amplasarea unor noi construcții la o distanță mai mică se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

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

În cazul loturilor 2 și 3

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

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

Pentru funcțiunile de **sănătate, servicii medicale**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

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

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

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

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

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

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

AMENDAMENT FORMULAT ÎN PLENUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN DATA DE 17.08.2022

- *Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, (locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), administrative/birouri/financiar-bancare) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, (învățământ/sănătate, cultură/culte, sport-agrement/turism, comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.*
- *Pentru parcările amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.*

- *Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0m.*
- *În situația în care parcurile se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.*
- *Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.*
- *La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+5**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+5 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

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

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

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

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;

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

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața fiecărei zone. Minim două treimi (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime (maxim 10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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



Exemple de împrejuriri cu arbuști decorativi

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = \frac{mp\ AC}{mp\ teren} * 100$)

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

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

POT maxim = 30%

În cazul loturilor 2 și 3

POT maxim = 40%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

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

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

CUT maxim = 1,5 mp adc/mp teren

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Parcaje auto și stații de încărcare electrică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

- Locuințe colective sunt admise doar în etajele superioare (excepție parter unde sunt admise funcțiuni cu destinație publică conform articolului 1);
- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcările ar putea fi neutilizate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Spre strada George Coșbuc, față de aliniamentul actual al parcelelor se va respecta o distanță suficientă astfel încât să poată fi realizate un drum colector paralel cu strada George Coșbuc (cu lățimea de 5,5 metri), un rând de parcări perpendiculare pe stradă (cu lățimea de 5 metri) și un trotuar pietonal de minim 2 metri între construcțiile viitoare și drumul colector. Astfel, se va respecta o retragere minimă de 12,5 metri față de aliniamentul existent la strada George Coșbuc.

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIIA MARE",
MUNICIPIUL BAIIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

În zona loturilor cu nr cadastrale 100649 și 119467, din cauza aliniamentului retras față de cel al parcelelor similare de pe strada George Coșbuc și al traseului neliniar al aliniamentului existent, retragerea față de aliniament are valori cuprinse între 5 metri și 0,4 metri, conform planșei de reglementări urbanistice.

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

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

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada George Coșbuc sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc..

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre Râul Săsar sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste ciclabile, spații verzi, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc..

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

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

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

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

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

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

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

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

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

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

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

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

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

FAZA - AVIZARE - 2022

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

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

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

Pe fiecare lot se va asigura circulația pietonală neobstrucționată între malurile râului Săsar și bulevardul George Coșbuc, de-a lungul culoarelor non-aedificandi marcate în planșa de reglementări urbanistice. Se vor asigura circulații pietonale cu lățimea minimă de 3 metri pe fiecare lot între strada George Coșbuc și promenada Râului Săsar. Este admisă amenajarea de parcări auto între limita laterală de proprietate și construcție în zonele marcate ca și culoare non-aedificandi, cu condiția ca zona parcarilor și alea de acces să fie realizate ca spațiu comun ("shared space") pentru pietoni și autovehicule, iar pavajul să asigure trecerea autospecială pentru stingerea incendiilor (tonaj greu). În situația unei amenajări "shared space", culoarul de trecere auto poate fi realizat între construcție și parcarile auto sau și între parcarile auto și limita de proprietate, în funcție de disponibilitatea de spațiu a fiecărui lot și de soluția de amenajare arhitectural-peisagistică. În situația în care nu sunt amenajate circulații auto, pavajul circulațiilor pietonale va fi dimensionat corespunzător susținerii greutateii autospecialărilor de mare tonaj.

De-a lungul promenadei pietonale adiacentă Râului Săsar, nu este admis accesul carosabil public la cota nivelului de călcare al terenului amenajat exterior. Este admis accesul carosabil în subsolul/demisolul construcției prin zona dinspre râul Săsar, însă accesul se va realiza îngropat sau acoperit, astfel încât să fie asigurată trecerea pietonală directă din parterul construcției către promenada de-a lungul Săsarului. Din condiții de securitate la incendiu, în situația în care este necesară asigurarea accesului în zona promenadei a mijloacelor de intervenție, pavajul zonei de promenadă va fi dimensionat corespunzător susținerii greutateii autospecialărilor de mare tonaj. Nu sunt admise

parcări publice la sol în spațiul dintre frontul construcției dinspre râul Săsar și limita de proprietate dinspre Săsar.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

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

Pentru funcțiunile de **cultură/culte**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

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

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

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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

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

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

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

AMENDAMENT FORMULAT ÎN PLENUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN DATA DE 17.08.2022

- Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, (**locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), administrative/birouri/financiar-bancare**) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, (**învățământ/sănătate, cultură/culte, sport-agrement/turism, comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare**) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.
- Pentru parcările amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.
- Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0m.
- În situația în care parcările se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.
- Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.
- La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **36 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+10**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+10 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

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

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

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

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

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

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

condițiile de regim minim de înălțime la strada George Coșbuc și de regim maxim admis spre aliniamentul de la Râul Săsar.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe o parcelă învecinată nu se află edificată o construcție în simularea pentru studiul de însorire se va realiza o construcție cu înălțime și retrageri similare celei propuse pe lotul care necesită elaborarea studiului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.

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

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

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

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

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

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

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

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

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

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzii George Coșbuc circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

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

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, conform RGU. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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



Exemple de împrejuriri cu arbuști decorativi

Sunt permise bariere pentru restricționarea autovehiculelor pe lot.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = \frac{mp\ AC}{mp\ teren} * 100$)

POT maxim = 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

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

CUT maxim = 4 mp adc/ mp teren

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

- locuințe cu partiu obișnuit;

În cazul lotului 1:

- comerț cu amănuntul, servicii,
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc; - loisir și sport în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- Sunt permise următoarele funcțiuni, cu condiția localizării acestora exclusiv la parterul blocurilor și care funcționează după un program maxim cuprins între orele 8:00 și 22:00:
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc; - loisir și sport în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, asistență tehnică, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- Sunt admise supraetajări cu un etaj sau mansardări ale locuințelor existente cu regim P+4 în situația în care expertiza tehnică validează această posibilitate;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;
- În cazul desființării unei/unor construcții existente amplasamentul acestora va putea fi edificat în urma unui PUD aprobat și doar cu construcții cu funcțiunea de locuințe colective sau parcaj supraetajat;

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice

În cazul lotului 1:

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- garaje individuale;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros sau mic gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

În cazul lotului 1

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

În cazul lotului 1

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

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

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

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

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

Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două. În cazul în care se intenționează amplasarea unor noi construcții la o distanță mai mică se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

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

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

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

Parcățile publice destinate locatarilor și vizitatorilor se vor amenaja de-a lungul circulației pietonale a Aleii George Coșbuc, pe un singur rând, cu orientare perpendiculară, paralelă sau la un anumit unghi față de stradă, în funcție de disponibilitatea de spațiu. Nu sunt permise amenajări de parcări în zonele dintre blocuri, în afara celor marcate pe planul de reglementări urbanistice. În nicio situație nu sunt permise

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

locuri de parcare amenajate la mai puțin de 5 metri de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

AMENDAMENT FORMULAT ÎN PLENUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN DATA DE 17.08.2022

- Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, (**locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), administrative/birouri/financiar-bancare**) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, (**învățământ/sănătate, cultură/culte, sport-agrement/turism, comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare**) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.
- Pentru parcărilor amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.
- Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0m.
- În situația în care parcărilor se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.
- Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.
- La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul1

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **35 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+10**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+10 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

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

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

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

În cazul lotului 1 înălțimea maximă admisă este parter.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

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

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

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

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

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

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;

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

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

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața zonei C1m. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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



Exemple de împrejuriri cu arbuști decorativi

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = \frac{mp\ AC}{mp\ teren} * 100$)

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul1
POT maxim = 30%

În cazul lotului1
POT maxim se menține conform situației existente = 100%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com, w 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul 1
CUT maxim = 2 mp adc/ mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Parcaje auto și stații de încărcare electrică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

- Se admite locuire colectivă mai puțin la demisol, parter și etajul 1;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcările ar putea fi neutilizate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

FAZA - AVIZARE - 2022

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE 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. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

- are o suprafață minimă de 1000 mp;
- dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 20 m.

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

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

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

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

Limita dinspre zona Spitalului Județean și parcelele private se va considera limită laterală posterioară.

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

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

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

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

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

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

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

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

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.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

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

Pentru funcțiunile de **cultură/culte**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

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

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

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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

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

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

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

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

AMENDAMENT FORMULAT ÎN PLENUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN DATA DE 17.08.2022

- *Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, (locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), administrative/birouri/financiar-bancare) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, (învățământ/sănătate, cultură/culte, sport-agrement/turism, comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.*

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

- Pentru parcările amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.
- Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0m.
- În situația în care parcările se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.
- Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.
- La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **25 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+6**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+6 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

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

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.

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

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

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4 a "Regulamentului local de Arhitectură și Estetică Urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

(accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

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

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

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

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

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

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,4 mp adc/ mp teren

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități;
- funcțiuni administrative și instituții publice;
- funcțiuni de medicale precum spital, policlinică, cabinete medicale, laboratoare, recuperare post-acut, îngrijire paliativă, recuperare post-radio și chimio terapie, cabinete medicale;
- funcțiuni de locuire în regim de cazare în scop medical și îngrijiri paliative;
- funcțiuni comerciale din sfera activităților medicale precum farmacii, magazine specializate pe echipamente și produse medicale etc.
- parcări auto subterane, supraterane și la nivelul solului;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.
- Orice funcțiune medicală sau non medicală complementară Spitalului de Urgență cu condiția ca ea să deservească direct sau să suplinească Spitalul Județean de Urgență.
- Se admite realizarea unei construcții cu funcțiunea de parcare supraterană în zona situată între clădirea spitalului și strada George Coșbuc cu condiția ca proiecția construcției parcajului să nu ocupe mai mult de o treime din proiecția fațadei spitalului la aliniamentul dinspre strada George Coșbuc.;
- În situația în care structura de rezistență a construcției o permite, se admite realizarea unui heliport amplasat deasupra construcției spitalului. De altfel, este permisă amplasarea unui heliport în orice zona a terenului spitalului în care Autoritatea Aeronautică Civilă Română avizează amplasarea unui astfel de sistem.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul terenurilor aflate în domeniul public se va respecta o retragere minimă față de aliniamentul nou propus de 10 metri, conform planșei de reglementări urbanistice propuse. În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol și amenajări peisagistice. Se admite edificarea pe limita de

proprietate comună de pe direcția est-vest între Palatul Justiției și Spitalul Județean (conform planșei de reglementări urbanistice) a construcțiilor tehnice sau pentru parcări auto.

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

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și să nu depășească 4 metri înălțime.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

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

Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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

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

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

AMENDAMENT FORMULAT ÎN PLENUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN DATA DE 17.08.2022

- *Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, (locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), administrative/birouri/financiar-bancare) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, (învățământ/sănătate, cultură/culte, sport-agrement/turism, comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.*

- Pentru parcările amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.
- Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0m.
- În situația în care parcările se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.
- Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.
- La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.

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

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

Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesigoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Către limita comună spre calea ferată se va realiza o plantație de copaci cu rol de protecție vizuală și fonică pentru a media relația funcțională cu calea ferată.

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

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

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

AMENDAMENT FORMULAT ÎN PLENUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN DATA DE 17.08.2022

- ***Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, (locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), administrative/birouri/financiar-bancare) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, (învățământ/sănătate, cultură/culte, sport-agrement/turism, comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare) se instituie***

obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.

- Pentru parcările amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.*
- Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0m.*
- În situația în care parcările se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.*
- Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.*
- La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor. În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

FAZA - AVIZARE - 2022

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața terenului. Minim două treimi din această suprafață (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se vor respecta, în același timp și condițiile impuse de legislația specifică privind necesarul de spațiu verde și utilizare a terenului pentru unitățile de educație.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp_{AC} / mp_{teren} * 100$)

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

Se va respecta un POT maxim conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

Se va respecta un CUT maxim conform studiilor de specialitate.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

F - Subzona activităților legate de culte

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lăcașuri de cult;
- construcții adiacente lăcașurilor de cult pentru activități sociale ale asociațiilor religioase
- Parcaje publice la sol și stații de încărcare electrică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Cavouri sau camere funerare;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

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

- are o suprafață minimă de 2000 mp;
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **cultură/culte**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;

AMENDAMENT FORMULAT ÎN PLENUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN DATA DE 17.08.2022

- ***Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, (locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), administrative/birouri/financiar-bancare) se instituie obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, (învățământ/sănătate, cultură/culte, sport-agrement/turism, comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare) se instituie***

obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.

- *Pentru parcările amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.*
- *Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0m.*
- *În situația în care parcările se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.*
- *Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.*
- *La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **30 metri**.

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

Se va respecta un POT maxim de 25%.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

CUT maxim = 4 mc/ mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

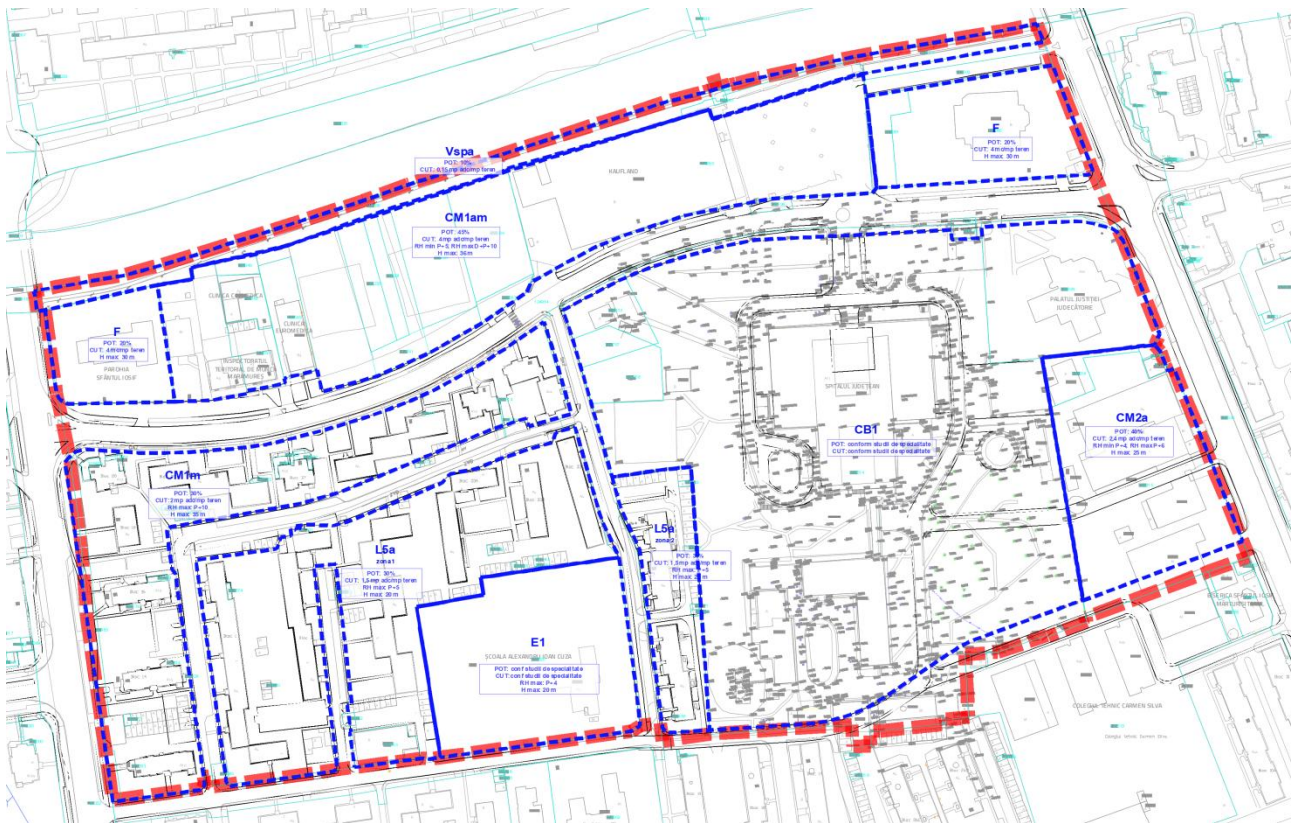
La nivelul PUZ, se regăsesc 8 UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max
zona mixtă conținând servicii, birouri, comerț, locuințe				
CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+10, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar	45%	4 mp adc /mp teren	D+P+10, minim P+5	36 m, minim 20 m
CM1m - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 * în cazul lotului 1	30% *conf. existent	2 mp adc /mp teren *conf. existent	P+10 *P	35 m
CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+6	40%	2,4 mp adc /mp teren	D+P+6, minim P+4	25 m
Zona echipamentelor publice				
CB1 - zona echipamentelor publice dispersate existente *în cazul loturilor private	conf. studii de specialitate *40%	conf. studii de specialitate *3 mp adc/mp teren	conf. studii de specialitate *D+P+5+6R	conf. studii de specialitate *24 m/ 27 m
E1 -subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente	conf. studii de specialitate	conf. studii de specialitate	P+4	20 m
Zona de locuire				
L 5a - subzona locuințelor colective medii (P+5) existente sau nou propuse * în cazul loturilor 2 și 3	30% *40%	1,5 mp adc /mp teren	P+5 *P+2 - S teren între 300 și 399 mp P+3 - S teren între 400 și 599 mp P+4 - S teren peste 600 mp	20 m
Zona activităților legate de culte				
F - Subzona activităților legate de culte	25%	4 mc adc/mp teren	nu se impune	30 m
Zona spațiilor publice - Conform P.U.Z. "MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII" APROBAT CU HCL NR. 23/2018:				

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE",
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Unități Teritoriale de Referință propuse

	POT	CUT	RH max	H max
Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar	10%	0,15 mc adc/mp teren	-	- m



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com,
W 0722.393350/ 0744.612245^m

FAZA - AVIZARE - 2022