



## MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr. 27798 / 16.12.2021

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAI A MARE**, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, cod poștal 430001, strada Gheorghe Șincai nr.37, înregistrată la nr 27798 din 28.06.2021 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 20.08.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 33 din 16.12.2021**

pentru Planul Urbanistic Zonal „**Reconfigurare Zona Gării**”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare, zona Gării, fiind delimitată de str. Gării, calea ferată la nord, str. Topazului, str. Mărganului, Bd.București, cale ferată sud, județul Maramureș.

**Inițiator: MUNICIPIUL BAI A MARE**  
**Proiectant: SC Agorapolis SRL**

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

Teritoriul studiat este delimitat de str. Gării, calea ferată la nord, str. Topazului, str. Mărganului, limita U.T.R. A2b2( conform PUG aprobat), Bd.București, limita U.T.R. A2am ( conform PUZ “Spații comerciale, birouri, cazare” aprobat prin HCL 230/2007), la vest și calea ferată la sud.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox **68 ha**

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

##### **a) Indicatori urbanistici existenți:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

- U.T.R. A2am - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii
- U.T.R. .L5 - subzona locuințelor colective medii ( P+ 3,4) sau medii si înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- U.T.R. CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

- U.T.R. T2 - zona transporturilor pe cale ferată
- U.T.R. T1a - unități de transporturi rutiere izolate
- U.T.R. V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice
- U.T.R. V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică
- U.T.R. A2b2 - activități productive, de depozitare comercială și de transporturi legate de accesul pe cale ferată
- U.T.R. A2b - subzona unităților industriale și servicii
- U.T.R. A2a - subzona unităților predominant industriale

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

**CM - zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir); activități productive mici nepoluante și locuințe**

**CM3 - subzona mixtă cu construcții regim maxim P+10;**

**CM3a - subzona mixtă de servicii publice, birouri și comerț aferentă transporturilor;**

**A - Zona activităților de producție**

**A5a - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare**

**A2d - subzona de producție nepoluantă, depozitare, comerț și servicii**

**A6 - subzona ansamblurilor de birouri înalte și zonelor mixte de producție și comerț, aferente marilor artere de circulație**

**L - zona de locuit**

**L 5a – subzona locuințelor colective medii (P+4) existente sau nou propuse**

**F - Subzona activităților legate de culte**

**T2 - subzona transporturilor pe cale ferată**

**V - Zona spațiilor verzi, spații verzi publice cu acces nelimitat**

**V1a - subzona parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**

**V1c - subzona parcuri, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate**

**V5 - subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

**PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**L5a - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente sau nou propuse**

**UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective;



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

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

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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. Aceste funcțiuni vor avea acces separat de cel al locatarilor. Se admit următoarele funcțiuni cu localizarea exclusivă la nivelul parterului:

Comerț alimentar de proximitate cu suprafața mai mică de 100 mp;

Servicii profesionale precum servicii juridice, birou notarial, de proiectare sau design, cabinete medicale, consiliere, ș.a.

Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

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;

se admite menținerea temporară a funcțiunii autobazei Urbis SA până la asigurarea unui nou amplasament care să permită relocarea acesteia, cu condiția ca funcționarea acesteia să nu genereze activități noi care pot să aducă un disconfort locuințelor colective din vecinătate.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;

Stații de întreținere și reparații auto;

Stații de alimentare carburanți;

Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;

Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;

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;

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

Se permite realizarea de noi construcții de locuire doar în zonele 1, 4 și 5 ale UTR L5a, indicate în planșa de reglementări urbanistice propuse. În vederea construirii se va face o raportare la întreaga zonă din unitatea teritorială de referință pentru calcularea indicatorilor de utilizare și ocupare. În cazul loturilor aflate în proprietatea Mun. Baia Mare, în situația în care se vor realiza operațiuni cadastrale de comasare/dezmembrare nu se impune o suprafață minimă pentru ca loturile să poată fi edificate. În cazul loturilor private (zona 5), suprafața minimă a lotului pentru a putea fi edificată va fi de 5000 mp.

În cazul zonei 1, se definește ca zonă edificabilă pentru realizarea unor noi construcții arealul determinat de linia de aliniere a laturii exterioare estice a blocului 35A către est, linia paralelă cu aceasta situată la 20 metri către vest, linia de aliniere a fațadei sudice a blocului nr 2 către sud și linia de aliniere a fațadei sudice a blocului nr 1, către nord.



În cazul zonei 4, se definește ca zonă edificabilă pentru realizarea unor noi construcții arealul determinat de liniile de aliniere ale laturilor exterioare nord-estice și sud-vestice ale blocului nr 22 către nord-est, respectiv către sud-vest, linia de aliniere a fațadei sud-estice a blocului nr 33 către sud-est și retragerea cu 15 metri față de fațada sud-estică a blocului nr 22.

În cazul zonei 5, se definește o zonă edificabilă în interiorul loturilor cu nr cadastral 123231 și nr cad 123232, având o suprafață totală de aproximativ 15000 mp. Se vor respecta:

la nord o retragere similară cu retragerea fațadei nordică a blocului 1 (str. Mărgeanului), de aproximativ 3,3 metri;

La nord-est, în dreptul blocurilor 1 și 1A de la str. Mărgeanului, se admite amplasarea pe aliniament; Față de limita dintre dinspre blocurile 1A (str. Mărgeanului) și 6 și 8 (str. Motorului) se va respecta o retragere de minimum de 10 m;

La sud, o retragere de 17m față de limita UTR V1c (UTR V1c se definește ca terenul aflat pe o adâncime de 42 metri măsurați de la limita circulației pietonale propuse la strada Depozitelor și delimitat la nord-est de strada Motorului și la sud-vest de strada FN3);

La strada Topazului se permite amplasarea pe aliniament, pe tronsonul de limită aflată la o distanță de aproximativ 5 metri față de limita trotuarului propus la strada Topazului. Față de restul limitei de proprietate dinspre sud-vest, către strada Topazului și strada FN3 se va respecta o retragere de minimum de 10 metri;

Parcela este construibilă cu condiția ca restul terenului să fie amenajat ca spațiu de parcare și spațiu verde cu spațiu de joacă pentru copii cu acces și utilizare publică neîngrădită, pentru a deservi și locatarii din vecinătate.

În toate situațiile în care este admisă realizarea unor construcții noi (zonele 1, 4 și 5) este permisă realizarea unor noi construcții de locuințe cu condiția ca acestea să beneficieze de un acces carosabil în zona de acces pentru a permite intervenția rapidă a autospecialelor de intervenție.

În zonele 1, 2, 3 și 4 ale UTR L5a sunt permise doar extinderi justificate ale amprentei construcțiilor existente cu maxim 10% la nivelul fiecărei construcții, pentru realizarea de terase/balcoane, cu scopul creșterii calității locuirii. Extinderile pe orizontală nu vor depăși cu mai mult de 1,5 metri planul fațadei existente. De asemenea, sunt permise supraetajări sau mansardări până la un regim de înălțime maxim P+5, în cazul în care structura construcțiilor permite astfel de intervenții.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public De detaliat retragerile pentru toate edificabilele

În cazul tuturor zonelor din cadrul UTR L5a este permisă o extindere a construcțiilor existente cu elemente constructive de tipul balcon sau terasă cu maxim 1,5 metri față de planul fațadelor existente. Construcții noi vor putea fi edificate exclusiv în zonele 1 și 4, în arealele determinate conform descrierilor de la Articolul 4.

Nu se vor realiza fronturi noi continue la aliniament mai lungi de 40 metri la nivelul parterului.

Întreruperea fronturilor se poate realiza prin ganguri de acces către interiorul lotului, cu dimensiuni minime de 3,5 metri înălțime și 4 metri lățime;

Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță (20m) a infrastructurii feroviare este interzisă.

Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.

În cazul zonei 1, se definește ca zonă edificabilă pentru realizarea unor noi construcții arealul determinat de linia de aliniere a laturii exterioare estice a blocului 35A către est, linia paralelă cu aceasta situată la 20 metri către vest, linia de aliniere a fațadei sudice a blocului nr 2 către sud și linia de aliniere a fațadei sudice a blocului nr 1, către nord.

În cazul zonei 4, se definește ca zonă edificabilă pentru realizarea unor noi construcții arealul determinat de liniile de aliniere ale laturilor exterioare nord-estice și sud-vestice ale blocului nr 22 /



către nord-est, respectiv către sud-vest, linia de aliniere a fațadei sud-estice a blocului nr 33 către sud-est și retragerea cu 15 metri față de fațada sud-estică a blocului nr 22.

În cazul zonei 5, se definește o zonă edificabilă în interiorul loturilor cu nr cadastral 123231 și nr cad 123232. Se vor respecta retragerile de la aliniament:

la nord o retragere similară cu retragerea fațadei nordică a blocului 1 (str. Mărgeanului), de aproximativ 3,3 metri;

La nord-est, în dreptul blocurilor 1 și 1A de la str. Mărgeanului, se admite amplasarea pe aliniament; Față de limita dintre dinspre blocurile 1A (str. Mărgeanului) și 6 și 8 (str. Motorului) se va respecta o retragere de minimum de 10 m;

La sud, o retragere de 17m față de limita UTR V1c;

La strada Topazului se permite amplasarea pe aliniament, pe tronsonul de limită aflată la o distanță de aproximativ 5 metri față de limita trotuarului propus la strada Topazului. Față de restul limitei de proprietate dinspre sud-vest, către strada Topazului și strada FN3 se va respecta o retragere de minimum de 10 metri;

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

În cazul zonelor 1, 4 și 5 în care sunt admise construcții noi, se vor respecta edificabilele marcate pe plan, definite de retragerile menționate la Articolul 5.

În cazul tuturor zonelor în care se admit construcții noi (1, 4 și 5), în cazul în care prin operațiuni ulterioare de comasare/dezmembrare se vor realiza limite laterale și posterioare față de care se vor respecta retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri. În toate situațiile, 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.

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

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

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Ieșirile din parcurile subterane, 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.).

În zona 5 se vor asigura circulații carosabile cu acces public neîngrădit către zona de parcuri publice adiacente blocurilor de la strada Depozitelor. Nu se vor realiza bariere de control acces care să limiteze accesul carosabil către locurile de parcare publice adiacente blocurilor de la strada Depozitelor.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.



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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

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

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

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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

La numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

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

1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

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

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

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

#### 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.

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.

Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de 3 metri. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;

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

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

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;

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

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

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. 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. În cazul locuințelor existente, se va analiza posibilitatea realizării unor sisteme de camuflare/ acoperire astfel încât echipamentele să nu fie direct vizibile din spațiul public. Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, în situația în care pe întreaga lungime a fațadei sunt alte funcțiuni decât locuirea, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepantă vizuală la nivelul întregii clădiri. În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și/sau al parterului, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor 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 încastat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții; Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

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

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

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

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzilor nou propuse, 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, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;

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 zone. Minim două treimi (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți) iar restul



de până la o treime (maxim 10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor spre stradă. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări determinate de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă și joasă, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice.

În zona 5 nu se vor realiza împrejmuiri către zonele de locuire colectivă edificate în zona 3.

Pe perioada realizării lucrărilor de edificare din zona 5 sunt admise împrejmuirile temporare pentru a asigura zona șantierului.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT = mp AC /mp teren \* 100)

În cazul UTR L5a, calculul POT se va realiza la nivel de zonă, pentru fiecare dintre cele 4 zone definite conform planșei de reglementări urbanistice propuse. Se va respecta un POT maxim după cum urmează:

în zona 1 POT maxim = 23%

în zona 2 POT maxim = 30%

în zona 3 POT maxim = 30%

în zona 4 POT maxim = 23%

în zona 5 POT maxim = 30%

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

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT planimetric = mp ADC /mp teren

În cazul UTR L5a, calculul CUT se va realiza la nivel de zonă, pentru fiecare dintre cele 4 zone definite conform planșei de reglementări urbanistice propuse. Se va respecta un CUT maxim după cum urmează:

în zona 1: CUT maxim = 1,35 mp adc/mp teren

în zona 2: CUT maxim = 1,8 mp adc/mp teren

în zona 3: CUT maxim = 1,8 mp adc/mp teren

în zona 4: CUT maxim = 1,35 mp adc/mp teren

în zona 5: CUT maxim = 1,8 mp adc/mp teren

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

#### **A2d - subzona de producție nepoluantă, depozitare, comerț și servicii**

##### UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni logistice, depozitare și manipulare de mărfuri;  
Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;  
Autobaze pentru operatorii de transport;  
echipamente tehnice majore  
Stații de întreținere și reparații auto;  
spații verzi;

## UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

unități de producție de mici dimensiuni (mai puțin de 2000 mp arie construită desfășurată) cu condiția ca acestea să nu fie poluante sau să prezinte risc tehnologic pentru zona de locuințe;  
 Sunt admise următoarele funcțiuni, cu condiția ca amplasamentul pe care se intenționează realizarea investiției să nu se afle în zonele de siguranță I și II (rază 131m, respectiv 287 metri față de sursă) conform scenariului de securitate al operatorului Aramis Invest SRL marcate pe planșa de reglementări urbanistice propuse, în conformitate cu Ordinul 99/2017 al Ministerului Afacerilor Interne:  
 industrie de mari dimensiuni (mai mult de 2000 mp arie construită desfășurată), cu condiția ca acestea să nu fie poluante sau să prezinte risc tehnologic pentru zona de locuințe;  
 Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică cu circuit închis (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club); Sunt permise inclusiv reprezentanțe auto, de mobilă, materiale de construcții, ș.a.; servicii și echipamente publice;  
 Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;  
 Servicii și echipamente publice;  
 Stații pentru vânzare de carburanți cu condiția ca acestea să se afle la o distanță suficientă față de locuințe pentru a respecta normele de siguranță în vigoare;

## UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe;  
 Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;  
 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;  
 Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp;  
 Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări

## 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 în zonele 2, 3 și 4, pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

are o suprafață minimă de 1500 mp;

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

În cadrul zonei 1 din UTR A2d cele două parcele existente vor fi parțial afectate de modernizarea străzii Depozitelor la gabaritul unei străzi cu două benzi, dublu sens și circulații pietonale adiacente părții carosabile. Cele două loturi sunt construibile doar în situația în care suprafața fiecăruia este de de minim 1500 mp. În cazul operațiunilor de dezmembrare în care rezultă loturi cu suprafețe mai mici de 1500 mp, acestea devin neconstruibile și vor putea fi edificate doar în urma unor alipiri în urma cărora să rezulte loturi cu suprafața minimă de 1500 mp.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 10 metri.

În cazul terenurilor situate adiacent străzii Depozitelor spre calea ferată (zona A2d zona 1), se va respecta o retragere minimă față de aliniament de 5 metri.

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, 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/installație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

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

Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță (20m) a infrastructurii feroviare este interzisă.

Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.

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

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

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

Față de limitele posterioare 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.

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare 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, 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 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/installație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și 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;

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

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

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



## CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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.).

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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 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 sport-agrement/turism:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;

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

Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

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

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

1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;



1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

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

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

## 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. Nu se impun respectarea unui regim de înălțime minim sau maxim.

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

Pentru elementele de signalistică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 20 metri;

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

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.

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

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

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei. Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă necirculabilă. În cazul construcțiilor de tip hală industrială este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică, specific acestui tip de funcțiune.

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, în zonele în care cele două zone se învecinează.

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.

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

#### 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 firdi special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

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

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzilor nou propuse, conform profilelor caracteristice reprezentate în planșa de reglementări urbanistice, 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, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața fiecărei zone. Minim două treimi (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 (maxim 5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale



îmierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

#### ÎMPREJMUIRI

Loturile vor fi împrejmuite atât către domeniul public, cât și către celelalte loturi cu care se învecinează. Către străzile publice se vor realiza împrejmuiri opace sau semi-opace cu înălțimea cuprinsă între minim 0,6 metri și maxim 1,5 metri, măsurați de la cota trotuarului public adiacent. Peste înălțimea de 1,5 metri este permisă realizarea unei împrejmuiri semi-opace (împletitură din plasă, șipci metalice sau din lemn, gard din beton cu ochiuri de vedere etc.) până la înălțimea maximă de 2 metri. În cazul utilizării unei împrejmuiri semi-opace până la înălțimea de 1,5 metri aceasta se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.

Limitele laterale și posterioare, între proprietăți adiacente, se vor realiza obligatoriu din materiale opace, cu înălțimea cuprinsă între 2 metri și 2,5 metri.

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

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

În cazul loturilor pentru funcțiuni administrative, se va respecta un POT maxim = 40%.

În cazul loturilor cu alte funcțiuni decât cele administrative, se va respecta un POT maxim = 60%.

În cazul loturilor pe care de desfășoară funcțiuni mixte care includ și funcțiuni administrative, în situația în care funcțiunile administrative ocupă mai mult de 50% din suprafața construită desfășurată a construcției, atunci se va respecta un POT maxim de 40%. În cazul în care funcțiunile administrative ocupă mai puțin de 50% din suprafața construită desfășurată se va respecta un POT maxim de 60%.

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

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT \text{ planimetric} = mp \text{ ADC} / mp \text{ teren. } CUT \text{ volumetric} = mc \text{ AC} / mp \text{ teren}$$

În cazul în care o construcție va fi edificată având un regim parter, sau predominant parter (regimul parter ocupă mai mult de 70% din suprafața construită) și cu o înălțime a acestuia mai mare de 5 metri, atunci se va aplica un CUT volumetric la nivelul întregii parcele.

În cazul în care o construcție va fi edificată având cel puțin două niveluri mai înalte de 4,5 metri fiecare, atunci se va aplica un CUT volumetric la nivelul întregii parcele.

În cazul loturilor la care se aplică CUT volumetric, se va respecta un CUT maxim = 12 mc/mp teren.

În cazul loturilor la care se aplică un CUT planimetric, se va respecta un CUT maxim = 2,5 mp adc/mp teren.

Calcularea CUT-ului total la nivel de parcelă, în cazul edificării mai multor construcții pe lot se va face prin adunarea tuturor CUT-urilor aferente construcțiilor, exprimate atât volumetric, cât și planimetric și se va verifica încadrarea în valorile maxime exprimate atât planimetric, cât și volumetric.



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

#### **A6 - Subzona ansamblurilor de birouri înalte și a zonelor mixte de servicii și comerț, aferente marilor artere de circulație**

##### UTILIZĂRI ADMISE

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

Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club, sală de evenimente); Sunt permise inclusiv reprezentanțe auto, de mobilă, materiale de construcții, ș.a.; servicii și echipamente publice;

Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;

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 etc.);

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

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

Puncte multimodale de transport, inclusiv servicii aferente transporturilor;

Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp, cu condiția realizării PUD și a unui studiu de circulații în care să se analizeze posibilitățile de asigurare a capacităților de trafic pe arterele carosabile din zonă;

Stații pentru vânzare de carburanți cu condiția ca acestea să se afle la o distanță suficientă față de locuințe pentru a respecta normele de siguranță în vigoare. În această situație nu se impune respectarea unei înălțimi minime a construcției.

Locuințe colective cu condiția ca cel puțin la nivelul parter al blocurilor care se constituie ca prim front construit la străzile Motorului și Bulevardul București să fie localizate exclusiv funcțiuni destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică ș.a.), nu locuire.

Sunt admise locuințe de serviciu și locuințe temporare, cu condiția ca acestea să nu depășească o pondere a suprafeței construite mai mare de 15% din suprafața construită desfășurată a lotului, să fie localizate la etajele superioare ale construcției și să nu fie transformate în locuințe permanente.

În teritoriul situat între strada FN10 și calea ferată (A6 - zona 5) sunt admise funcțiuni de depozitare, mică producție nepoluantă și activități manufacturiere nepoluante.

##### UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe permanente;

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

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

Sunt interzise funcțiunile de depozitare la Bulevardul București;

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;



## 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 în zonele 1, 2, 3 și 4, pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:  
o suprafață minimă a parcelei de 2000 mp;

dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 35m.

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 în zona 5, pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

o suprafață minimă a parcelei de 1000 mp;

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

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 10 metri, cu următoarele excepții:  
față de aliniamentul nou propus la strada FN10 se va respecta o retragere minimă de 5 metri;  
față de aliniamentul către calea ferată din zona 5 se va respecta o retragere minimă determinată de limita zonei de siguranță a căii ferate, conform marcajelor de pe planșa 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, 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 deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/installație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

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

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

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

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

Față de limitele posterioare 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. Față de limitele de proprietate față de calea ferată, retragerea minimă va respecta și restricțiile impuse și zona de protecție și de siguranță impuse de prezența liniilor de cale ferată.

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare 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, 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 limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu



depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservească. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public; Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public; În cazul parcelelor din UTR A6 în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală. Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

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

Pe o 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 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.

În cazul parcelelor din UTR A6 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.

În zona 5, în cazul halelor de producție, depozitare sau activități de manufactură nepoluante distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi cea impusă de condițiile de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. De asemenea, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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.).

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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



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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

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

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

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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

La numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;

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

Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

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

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

1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

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

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

## 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 este de 40 metri. Nu se impune respectarea unui regim maxim de înălțime, adică număr maxim de niveluri de construcție, aceasta urmând să fie rezultatul cumulativ al constrângerilor POT, CUT și al înălțimii maxime.

În cazul loturilor cu deschidere la bulevardul București și cele aflate pe o adâncime de maxim 50 metri de la limita aliniamentului de la bulevardul București se impune respectarea unei înălțimi minime de 25 metri măsoarați la cornișă sau atic sau a unui regim minim P+6. În vederea respectării condiției minime de înălțime, se vor respecta următoarele:

toate construcțiile de pe lot trebuie să respecte condiția de regim minim de înălțime de 25 metri măsoarați la cornișă sau atic sau a unui regim minim P+6;

În cazul primului rând de construcții de la bulevardul București:

înălțime minimă P+6 (sau echivalentul unei înălțimi de 25 metri) trebuie să se regăsească în cel puțin un plan al fațadei dinspre bd. București amplasat la nu mai mult de 15 metri măsoarați dinspre aliniament (limita de proprietatea dinspre domeniul public) către interiorul lotului. Prin urmare, se acceptă situațiile în care construcțiile pot avea în alte puncte ale fațadei (către aliniament sau în plan retras față de aliniament) și alt regim de înălțime, mai mic de P+6/25 metri, cu condiția ca cel puțin într-un plan al fațadei dinspre bulevardul București să se realizeze înălțimea minimă de 25 metri sau un regim minim de înălțime P+6.

Situații de mobilare în vederea respectării regimului minim P+6/25 metri - soluțiile au fost ilustrate cu titlu exemplificativ, fără a limita posibilitățile de mobilare la cele două variante.

În cazul construcțiilor supuse regimului de înălțime minim, care nu se află în primul front construit de la bulevardul București:

înălțime minimă P+6 (sau echivalentul unei înălțimi de 25 metri) trebuie să se regăsească în cel puțin un plan al unei fațade.

În cazul stațiilor de alimentare cu carburanți nu se impune o înălțime minimă.

În cazul parcelelor din UTR A6 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.

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/antenă 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.

Pentru elementele de signalistică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 20 metri.

## 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 necirculabilă. În cazul construcțiilor de tip hală este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică. 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, în zonele în care cele două zone se învecinează. 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. Culoarele fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

### CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor 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 zonă va dispune de un spațiu interior parcelei 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).

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzilor nou propuse, conform profilelor caracteristice reprezentate în planșa de reglementări urbanistice, 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, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;



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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața fiecărei zone. Minim două treimi (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 (maxim 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.)

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.

### ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor, cu excepția limitelor către calea ferată care se vor împrejmuia din condiții de siguranță. Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

Către bulevardul București nu se vor realiza împrejmuiri ale construcțiilor de birouri sau a celor comerciale pentru a facilita fluxurile de oameni.

Împrejmuirile către limitele laterale și posterioare, între proprietăți adiacente, nu sunt obligatorii. În condiția realizării acestora ele se vor realiza obligatoriu din materiale durabile, cu înălțimea cuprinsă între 1,5 metri și 2,5 metri, în funcție de funcțiunile de pe parcelele învecinate.

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.). Cu toate acestea, se recomandă organizarea spațiului ca un "open space" comun tuturor construcțiilor din cadrul insulei determinată de circulațiile carosabile, pentru a spori prezența spațiilor publice pietonale, în special în cazul funcțiunilor de birouri și servicii.

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

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

În cazul unor construcții cu regim de înălțime P+6, se va respecta un POT maxim de 60%.

În cazul unor construcții cu regim de înălțime mai mare de 25m (P+6), se va respecta un POT maxim de 50%.

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

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT \text{ planimetric} = mp \text{ ADC} / mp \text{ teren}. \quad CUT \text{ volumetric} = mc \text{ AC} / mp \text{ teren}$$



În cazul în care o construcție va fi edificată având un regim parter, sau predominant parter (regimul parter ocupă mai mult de 70% din suprafața construită) și cu o înălțime a acestuia mai mare de 5 metri, atunci se va aplica un CUT volumetric.

În cazul în care o construcție va fi edificată având cel puțin două niveluri mai înalte de 4,5 metri fiecare, atunci se va aplica un CUT volumetric.

În cazul loturilor la care se aplică CUT volumetric, se va respecta un CUT maxim = 12 mc/mp teren.

În cazul loturilor la care se aplică un CUT planimetric se va respecta un CUT maxim = 3,6 mp adc/mp teren.

În situația în care pe o parcelă sunt construcții pentru care se aplică atât CUT planimetric, cât și volumetric, conform condițiilor de mai sus, atunci se va face o raportare dublă pentru toate construcțiile, exprimate atât volumetric, cât și planimetric și se va verifica încadrarea în valorile maxime exprimate atât planimetric, cât și volumetric.

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

#### **A5a - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni logistice, depozitare și manipulare de mărfuri;

Activități manufacturiere care nu utilizează terenul liber de pe parcelă vizibil din domeniul public;

Servicii aferente activităților de transport carosabil sau feroviar;

Autobaze pentru operatorii de transport;

Stații de întreținere și reparații auto sau feroviare;

Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

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

unități de producție de mici sau mari dimensiuni, cu condiția ca acestea să nu fie poluante sau să prezinte risc tehnologic pentru zona de locuințe;

Stații pentru vânzare de carburanți cu condiția ca acestea să se afle la o distanță suficientă față de locuințe pentru a respecta normele de siguranță în vigoare;

Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc, cu condiția ca acestea să nu fie funcțiunea principală a parcelei, adică să nu se desfășoare pe mai mult de 50% din suprafața construită desfășurată;

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuințe;

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

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;

Funcțiuni comerciale pentru magazine de mari dimensiuni, tip hypermarket, cu suprafața de vânzare mai mare de 5000 mp;

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

##### **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 1500 mp;  
dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 30 m.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 10 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, amenajări peisagistice etc.;

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

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

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

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

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

Față de limitele posterioare 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.

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

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Față de limitele de proprietate față de calea ferată, retragerea minimă va respecta și restricțiile impuse și zona de protecție și de siguranță impuse de prezența liniilor de cale ferată.

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

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

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

Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță

## CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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.).

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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 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.



## 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. Nu se impun respectarea unui regim de înălțime minim sau maxim.

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/antenă 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.

Pentru elementele de signalistică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 20 metri;

## 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 necirculabilă. În cazul construcțiilor de tip hală industrială este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică, specific acestui tip de funcțiune.

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, în zonele în care cele două zone se învecinează. De asemenea, se va evita utilizarea culorilor roșie, galbenă, verde sau albastră la indicatoarele luminoase în proximitatea infrastructurii feroviare pentru a nu crea confuzie cu semnalizarea feroviară. 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. Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrila etc.. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

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

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzilor nou propuse, conform profilelor caracteristice reprezentate în planșa de reglementări urbanistice, 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, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;

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 5% din suprafața fiecărei zone. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

## ÎMPREJMUIRI

Loturile vor fi împrejmuite atât către domeniul public, cât și către celelalte loturi cu care se învecinează. Către străzile publice se vor realiza împrejuriri opace sau semi-opace cu înălțimea cuprinsă între minim 0,6 metri și maxim 1,5 metri, măsurate de la cota trotuarului public adiacent. Peste înălțimea de 1,5 metri este permisă realizarea unei împrejuriri semi-opace (împletitură din plasă, șipci metalice sau din lemn, gard din beton cu ochiuri de vedere etc.) până la înălțimea maximă de 2 metri. În cazul utilizării unei împrejuriri semi-opace până la înălțimea de 1,5 metri aceasta se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.

Împrejuririle către limitele laterale și posterioare, între proprietăți adiacente, se vor realiza obligatoriu din materiale opace, cu înălțimea cuprinsă între 2 metri și 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 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

(POT = mp AC / mp teren \* 100)

POT maxim = 50%

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

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric = mc AC / mp teren

CUT maxim = 10 mc/ mp teren

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

### CM3 - subzona mixtă cu construcții regim maxim P+10

#### 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 din sfera activităților culturale;

Puncte multi-modale de transport;

Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

locuințe colective cu condiția ca cel puțin la nivelul parter să fie localizate doar funcțiuni destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică ș.a.), exclus locuire.

locuințe temporare și de serviciu cu condiția ca acestea să nu fie localizate la nivelul etajelor P și P+1, să reprezinte maxim 10% din suprafața construită desfășurată de pe lot.

În cazul terenului cu nr cadastral 103468 (amplasamentul fostei Autogări) se va urmări reabilitarea și reutilizarea construcției fostei autogări, având în vedere relația funcțională de complementaritate cu construcția Gării CF. În cadrul construcției autogării se vor admite funcțiuni din sfera serviciilor, comerțului și activități administrative subordonate activității de transport persoane operate în regim privat sau public. Se impune menținerea și utilizarea a cel puțin 25% din suprafața parcelei ca parcare la sol pentru operarea serviciilor de transport persoane.



În situația în care se va opta pentru desființarea construcției autogării, este obligatorie integrarea funcțiunii specifice unui nod de transport public de persoane (servicii de vânzare bilete, servicii de informații, grupuri sanitare publice, sală de așteptare etc. și parcare auto pentru autobuze și microbuze) pentru funcționarea în complementaritate cu Gara CF.

#### 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;

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

Din cauza adâncimii reduse ale terenului între strada Gării și calea ferată, nu sunt permise dezmembrări în care să rezulte mai mult de un singur rând de loturi între limitele cadastrale ale domeniului public aferent străzii Gării și limitele cadastrale ale zonei CF. Toate parcelele cuprinse între limitele cadastrale ale domeniului public aferent Străzii Gării și ale zonei CF vor beneficia în mod obligatoriu de un acces carosabil cu lățimea de minim 4 metri direct din strada Gării.

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

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 3000 mp;

dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 50 m.

Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 10 metri față de aliniamentul de la strada Gării. Pe parcelele care au o adâncime mai mică de 40 metri, sau pe acele porțiuni ale parcelelor care au o adâncime mai mică de 40 metri retragerea față de aliniament se poate reduce până la 5 metri, cu condiția ca spațiul rămas liber între construcție și aliniament, pe porțiunea unde retragerea minimă este de 5 metri, să fie amenajat ca spațiu pentru circulație publică, să fie neîngrădit și liber pentru circulația pietonală.

Față de alte aliniamente se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

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, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea



instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;  
Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

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

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 liniile de cale ferată se va considera limită posterioară. Față de limitele posterioare 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. Față de limitele de proprietate față de calea ferată, retragerea minimă va respecta și restricțiile impuse și zona de protecție și de siguranță impuse de prezența liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță (20m) a infrastructurii feroviare este interzisă. Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.

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

În cazul parcelelor din UTR CM3 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.

#### 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 jumătate din înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două.

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

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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



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

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

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

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

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

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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

La numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

Pentru funcțiunile de cultură/culte:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

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

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

Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;

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

Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

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



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

1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

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

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de 40 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.

Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Se impune realizarea unei înălțimi minime egală cu 25 metri, sau a unui regim de înălțime minim P+6, având în vedere caracterul zonei și localizarea în cadrul orașului, proximitatea față de gară, vecinătatea față de construcții cu regim P+10 și a localizării la confluența a 3 artere majore de trafic - bd. București, str. Gării și bd. Traian. În vederea respectării condiției minime de înălțime, se vor respecta următoarele:

toate construcțiile de pe lot trebuie să respecte condiția de regim minim de înălțime de minim 25 metri măsurați la cornișă sau atic sau a unui regim minim P+6;

înălțime minimă P+6 (sau echivalentul unei înălțimi de minim 25 metri) trebuie să se regăsească în cel puțin un plan al fațadei dinspre strada Gării (și într-un plan al fațadei dinspre bulevardul București în cazul parcelei cu deschidere la bd. București) amplasat la nu mai mult de 15 metri măsurați dinspre aliniament (limita de proprietatea dinspre domeniul public) către interiorul lotului. Prin urmare, se acceptă situațiile în care construcțiile pot avea în alte puncte ale fațadei (către aliniament sau în plan retras față de aliniament) și alt regim de înălțime, mai mic de P+6/25 metri, cu condiția ca cel



puțin într-un plan al fațadei dinspre strada Gării, respectiv spre bulevardul București (în cazul loturilor cu deschidere la bulevardul bucurești) să se realizeze înălțimea minimă de 25 metri sau un regim minim de înălțime P+6.

Prin urmare, se acceptă situațiile în care construcțiile pot avea în alte puncte ale fațadei (către aliniament sau în plan retras față de aliniament) și alt regim de înălțime, mai mic de P+6/25 metri, cu condiția ca cel puțin într-un plan al fațadei dinspre bulevardul București să se realizeze înălțimea minimă de 25 metri sau un regim minim de înălțime P+6.

În cazul terenului cu nr cadastral 103468, pe porțiunea parcelei care are o adâncime mai mică de 40 de metri se va putea edifica respectând o înălțime similară clădirii Gării, dar nu mai mult decât un regim de înălțime P+2, astfel încât să se realizeze un dialog arhitectural-volumetric cu construcția gării. Pe restul terenului, către nord-vest unde adâncimea parcelei este mai mare de 40 metri, în vederea realizării unei compoziții volumetrice în dialog cu fronturile învecinate și zona gării se va respecta un regim minim de înălțime P+2.

Situații de mobilare în vederea respectării regimului minim P+6/25 metri - soluțiile au fost ilustrate cu titlu exemplificativ, fără a limita posibilitățile de mobilare la cele două variante.

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.

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

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

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se permite amplasarea firmelor luminoase pe fațadele construcțiilor, cu condiția ca intensitatea acestora să poată fi ajustată pe parcursul serii/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.

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

## CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelilor 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 rețelilor 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 împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploaie puternice).

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzii Gării 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. 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.

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

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

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

## ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejmuiri către aliniamentul dinspre Strada Gării. Terenul situat între construcții și limitele laterale și aliniament se va amenaja într-o manieră astfel încât să participe vizual la ambianța străzii Gării. Sunt permise bariere pentru restricționarea autovehiculelor pe lot. De asemenea, sunt permise aliniamente verzi de arbuști pentru delimitarea vizuală, însă ele nu vor depăși o înălțime de 1-1.2 metri.



Sunt permise împrejmuirile laterale, 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 aceasta se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei. Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

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.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 3 mp adc/ mp teren

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

#### **CM3a - subzona mixtă de servicii publice, birouri și comerț aferentă transporturilor**

##### UTILIZĂRI ADMISE

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

Servicii de transport feroviar și carosabil, de persoane și mărfuri;

Funcțiuni logistice, depozitare și manipulare de mărfuri pe cale ferată sau carosabilă;

Puncte multimodale de transport;

Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică;

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, depozitare mic-gros, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc., cu condiția ca ele să fie complementare funcțiunii de transporturi;

##### UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe individuale, colective sau semicolective;

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;

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

Din cauza adâncimii reduse ale terenului între strada Gării și calea ferată, nu sunt permise dezmembrări în care să rezulte mai mult de un singur rând de loturi între limitele cadastrale ale domeniului public aferent străzii Gării și limitele cadastrale ale zonei CF. Toate parcelele cuprinse între limitele cadastrale ale domeniului public aferent Străzii Gării și ale zonei CF vor beneficia în mod obligatoriu de un acces carosabil cu lățimea de minim 4 metri direct din strada Gării. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În cazul UTR CM3a nu se impune o suprafață minimă a lotului pentru a putea fi edificat în baza unei noi Autorizații de Construire, însă se impune o deschidere minimă a frontului la stradă de 25 de metri. Loturile care nu îndeplinesc această condiție vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 10 metri față de aliniament;  
 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, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;  
 Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;  
 Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;  
 Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

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

Față de limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțimea la cornișă a fațadei sau 5 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare. Limita dinspre liniile de cale ferată se va considera limită posterioară. Față de limitele posterioare 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. Față de limitele de proprietate față de calea ferată, retragerea minimă va respecta și restricțiile impuse și zona de protecție și de siguranță impuse de prezența liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță (20m) a infrastructurii feroviare este interzisă. Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după aprobarea CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.



În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare 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, 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 limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/installație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public; Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și 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 în vecinătatea intervenției sunt edificate imobile cu locuințe, 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 a vecinătăților.

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

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

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

Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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 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 suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

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

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

1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;

1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

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

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

## 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+4. 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+4 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în



Înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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/antenă 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.

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

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii 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.

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

## 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 împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploaie puternice).



## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzii Gării 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. 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.

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

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

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

## ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejmuiri către aliniamentul dinspre Strada Gării. Terenul situat între construcții și limitele laterale și aliniament se va amenaja într-o manieră astfel încât să participe vizual la ambianța străzii Gării. Sunt permise bariere pentru restricționarea autovehiculelor pe lot. De asemenea, sunt permise aliniamente verzi de arbuști pentru delimitarea vizuală, însă ele nu vor depăși o înălțime de 1-1,2 metri.

Sunt permise împrejmuirile laterale, 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 aceasta se va dubla către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei. Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

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.



## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT = mp AC /mp teren \* 100)

Indicatorul POT se va calcula la nivel de UTR CM3a delimitat conform planșei de reglementări urbanistice propuse și se va încadra într-un procent de maxim 50%.

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

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT planimetric = mp ADC /mp teren

CUT volumetric = mc AC /mp teren

Indicatorul CUT se va calcula la nivel de UTR CM3a delimitat conform planșei de reglementări urbanistice propuse. Se va respecta un CUT volumetric maxim de 8 mc/mp teren, la nivel de UTR, echivalent cu un CUT planimetric maxim de 1,6 la nivel de UTR.

În funcție de funcțiunea și topologia construcției edificate la nivel de parcelă se va calcula CUT după cum urmează:

În cazul în care o construcție va fi edificată având un regim parter, sau predominant parter (regimul parter ocupă mai mult de 70% din suprafața construită) și cu o înălțime a acestuia mai mare de 5 metri, atunci se va aplica un CUT volumetric

În cazul în care o construcție va fi edificată având cel puțin două niveluri mai înalte de 4,5 metri fiecare, atunci se va aplica un CUT volumetric

În altă situație se va calcula un CUT planimetric

Calculul CUT se va calcula pentru fiecare construcție nou propusă și se va raporta la nivel de UTR.

În cazul în care vor exista construcții cu tipologii diferite, pentru fiecare construcție se va raporta atât un CUT planimetric, cât și un CUT volumetric. Suma tuturor indicatorilor se va raporta la nivel de UTR atât planimetric, cât și volumetric.

Calculul de echivalență între CUT planimetric și CUT volumetric se va realiza astfel:

$CUT \text{ planimetric} = CUT \text{ volumetric} / 4,5$  (s-a luat în considerare un nivel de etaj înalt de 4,5 metri)

Spre exemplu CUT-ul planimetric echivalent unui CUT volumetric 8 va fi 1,6 mp adc/mp teren.

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

## F - Subzona activităților legate de culte

### UTILIZĂRI ADMISE

lăcașuri de cult;

construcții adiacente lăcașurilor de cult pentru activități sociale ale asociațiilor religioase

Parcaje publice la sol și stații de încărcare electrică;

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

### UTILIZĂRI INTERZISE

Cavouri sau camere funerare;

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

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

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



## 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 1000 mp;

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

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta o retragere minimă față de strada Depozitelor de 5 metri către limita nord-estică, 3 metri față de limita sud-estică, 3 metri față de limita sud-vestică, spre blocul 13A, respectiv 5 metri față de limita dinspre parcare publică propusă spre nord-vest.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol și amenajări peisagistice.

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

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

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

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

Toate limitele parcelei se constituie ca aliniamente. Parcela nu dispune de limite laterale sau posterioare. În situația unor operațiuni cadastrale în care rezultă limite laterale și posterioare se va respecta o retragere minimă de 5 metri față de limitele laterale și posterioare.

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

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

## CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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



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

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

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de cultură/culte:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

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

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

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 20 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime P+5, similar locuințelor 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.

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

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



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

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii. Sunt permise tratările cromatice care respectă specificul construcțiilor de cult. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

#### 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 firdi special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

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

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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



## ÎMPREJMUIRI

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

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.

## PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

Se va respecta un POT maxim de 20%.

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

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT\ volumetric = mc\ AC / mp\ teren$

CUT maxim = 3 mc/ mp teren

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

## T2 - subzona transporturilor pe cale ferată

### UTILIZĂRI ADMISE

instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;  
servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;  
lucrări de terasamente necesare funcțional;  
lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform studiilor de specialitate

### UTILIZĂRI INTERZISE

Conform studiilor de specialitate

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

Conform studiilor de specialitate

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate

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

Conform studiilor de specialitate



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

Conform studiilor de specialitate

**CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Conform studiilor de specialitate

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform studiilor de specialitate

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform studiilor de specialitate

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform studiilor de specialitate

**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 firdi 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 ploai puternice).

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform studiilor de specialitate

**ÎMPREJMUIRI**

Conform studiilor de specialitate

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

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

Conform studiilor de specialitate

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

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

Conform studiilor de specialitate



## **V1a - subzona parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

parcuri, grădini publice, scuaruri, piațete, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park, amenajări pentru petrecerea timpului în aer liber;

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

Nu este cazul

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Între construcțiile edilitare se vor respecta retragerile minime de siguranță sau de protecție impuse de normele tehnice în vigoare.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Accesul în zona V1a este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

### **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 5 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime P.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota trotuarului pietonal cel mai apropiat de acestea/ carosabilului cel mai apropiat de acestea (dacă nu există un trotuar pietonal) și până la atic sau cornișă.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de domeniul public.

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

#### CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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;

În situația amenajării de parcări publice, 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%. Suprafața parcarilor amenajate nu va depăși 15% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 60% din suprafața UTR-ului, fără a lua în considerare spațiile mineralizate pentru circulații.

#### ÎMPREJMUIRI

La exteriorul zonelor V5 înspre calea ferată, se vor realiza împrejmuiri opace sau semiopace cu rolul de a preveni circulația persoanelor în proximitatea infrastructurii feroviare.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT = mp AC /mp teren \* 100)

Se va respecta un POT maxim de 10%.

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

Se va respecta un Grad maxim de ocupare al terenului (GOT) de 40%.

\*Toate suprafețele mineralizate cuprinzând circulațiile pietonale, carosabile, velo, piațete, terenuri de sport betonate și alte amenajări urbane care presupun realizarea unui paviment mineral se vor lua în



calcului GOT. Se vor exclude de la calculul GOT doar suprafețele verzi amenajate care dispun de un strat de pământ natural cu o înălțime de cel puțin 2 metri.

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT planimetric = mp ADC /mp teren

Se va respecta un CUT maxim de 0,1 mp adc/mp teren.

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

V1c - subzona parcuri, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate

#### UTILIZĂRI ADMISE

parcuri, grădini, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park, amenajări pentru petrecerea timpului în aer liber cu acces public sau privat;

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropa. În cazul în care nu se vor realiza îngropat, construcțiile se vor integra în amenajare astfel încât să nu fie vizibile publicului;

Se admite realizarea de parcări la sol și circulații carosabile aferente pe o suprafață de 15% din suprafața U.T.R.-ului.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

UTR V1c se definește ca terenul aflat pe o adâncime de 42 metri mășurați de la limita circulației pietonale propuse la strada Depozitelor și delimitat la nord-est de strada Motorului și la sud-vest de strada FN3.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Între construcțiile edilitare se vor respecta retragerile minime de siguranță sau de protecție impuse de normele tehnice în vigoare.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul în zona V1c este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor.

Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)



## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

## 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 5 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime P.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota trotuarului pietonal cel mai apropiat de acestea/ carosabilului cel mai apropiat de acestea (dacă nu există un trotuar pietonal) și până la atic sau cornișă.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrare vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de domeniul public.

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

## CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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;

În situația amenajării de parcări publice, 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%. Suprafața parcărilor amenajate nu va depăși 15% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 60% din suprafața UTR-ului, fără a lua în considerare spațiile mineralizate pentru circulații.

## ÎMPREJMUIRI

Nu se recomandă împrejmuirea. Pe laturile înspre terenurile industriale se vor planta perdele de protecție cu vegetație înaltă.



#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren \* 100)

Se va respecta un POT maxim de 10%.

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

Se va respecta un Grad maxim de ocupare al terenului (GOT) de 40%.

\*Toate suprafețele mineralizate cuprinzând circulațiile pietonale, carosabile, velo, pietete, terenuri de sport betonate și alte amenajări urbane care presupun realizarea unui paviment mineral se vor lua în calculul GOT. Se vor exclude de la calculul GOT doar suprafețele verzi amenajate care dispun de un strat de pământ natural cu o înălțime de cel puțin 2 metri.

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT planimetric = mp ADC /mp teren

Se va respecta un CUT maxim de 0,1 mp adc/mp teren.

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

#### **V5 - subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică și perdele de protecție**

##### UTILIZĂRI ADMISE

plantații de arbori și arbuști cu rol de protecție împotriva zgomotului și cu rol de barieră vizuală; împrejurii;

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

##### UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Nu este cazul

##### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți în spatele acestora;

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

Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți în spatele acestora;

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

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



amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți în spatele acestora;

Între construcțiile edilitare se vor respecta retragerile minime de siguranță sau de protecție impuse de normele tehnice în vigoare.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul în zona V5 este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

#### 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.

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 5 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime P.

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

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de domeniul public.

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

#### CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Întreaga suprafață a UTR-ului se va amenaja ca spațiu verde în care sunt admise construcții edilitare. Perimetral este permisă realizarea unei împrejmuiri opace sau semiopace cu rolul de a preveni circulația persoanelor în proximitatea infrastructurii feroviare

#### ÎMPREJMUIRI

La exteriorul zonelor V5 înspre calea ferată, se vor realiza împrejmuiri opace sau semiopace cu rolul de a preveni circulația persoanelor în proximitatea infrastructurii feroviare.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT = mp AC /mp teren \* 100)



Nu este cazul. Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice și împrejuririle cu o lățime maximă de 0,3 m pentru care nu se va realiza un calcul POT.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI  
CUT planimetric = mp ADC /mp teren

Nu este cazul. Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice și împrejuririle cu o lățime maximă de 0,3 m pentru care nu se va realiza un calcul CUT..

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.08.2021 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1085 din 27.08.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar

**Dr. Ec. Cătălin Chereches**

Arhitect Șef

**Drd. Urb. Arh. Izabella Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

**Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce**