

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU CIVIC

VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal Centru Civic, Municipiul Baia Mare, județul Maramureș**
Amplasamentul: **Zona delimitată de Râul Săsar, Str. Tineretului, Str. Ghe. Șincai, Str. Nicolae Titulescu, Str. 22 Decembrie, Str. Vasile Alecsandri, Str. Progresului, Bd. Unirii, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL BAIA MARE**

Nr contract: **52191/06.12.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism:

Șef de proiect: **master urbanis**



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	8
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	12
CP4m - subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate	12
CA2a - centrul anilor 80 - subzona centrală conținând funcțiuni publice și locuire colectivă, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue și discontinue	22
CA3 - centrul anilor 60 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar	31
CA3a - centrul anilor 60 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, maxim P+4, accente P+5, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar	43
CAm - subzona centrală cu funcțiuni mixte, cu clădiri de înălțime max. P+3E	54
CA3_L - subzona locuințelor cu regim de înălțime max. S(D)+P+2E / S(D)+P+1E+M	63
CA3m1 - subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim P+1+M/2Er și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație (str. 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor), cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar	69
CA3m2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime max. P+4	84
CA5m - subzona centrală cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară	94
E1m - subzona echipamentelor publice	106
E2m - subzona echipamentelor publice și de transport	116
F - zona activităților legate de culte	125
L4m - subzona locuințelor individuale și colective de maxim P+2+3R/P+4 cu parter comercial	131
L5a - subzona locuințelor colective medii (P+5) existente	146
L5b - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente	161
L5c - subzona locuințelor colective medii (P+3+4R)	177
V1a - subzonă parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice	188
Sp - spațiu public, piațete	193
Vspa - spații publice verzi pentru agrement	198
DS - zona cu destinație specială	203
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	204

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal Centru Civic, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

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

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planul Urbanistic Zonal Centru Civic, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

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

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Centru Civic, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Centru Civic, Municipiul Baia Mare** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr. 15 din 29.11.2023.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în

planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate nr. 15 din 29.11.2023.

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

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

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

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

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

Propunerea de lotizare din cadrul fiecărui UTR reprezentată în planșa de reglementări urbanistice reprezintă o ilustrare în vederea organizării spațiale-volumetrice. Ulterior aprobării PUZ sunt admise operațiuni cadastrale de comasare/alipire în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

1.5. Prevederi generale

a) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform legislației în vigoare;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC (studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.);
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul b), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;

b) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform legislației în vigoare;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC (Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.);
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);

- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pașișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc următoarele unități teritoriale de referință:

CP4m - subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 de metri de la monumente sau ansambluri protejate

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = P+2

H max = 10 m la atic/cornișă

CA2a - centrul anilor 80 - subzona centrală conținând funcțiuni publice și locuire colectivă, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue și discontinue

POT max = conform existent

CUT max = conform existent

RH max = conform existent

H max = conform existent

CA3 - centrul anilor 60 - subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu și cu cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre centrul vechi - se păstrează conform existent

POT max = 40% - conform existent

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren pentru P+2 - conform existent

2 mp ADC/mp teren pentru P+4 - conform existent

RH max = P+4 - conform existent

H max = conform existent

CA3a - centrul anilor 60 - subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, maxim P+4, accente P+5, cu regim de construire continuu sau discontinuu și cu cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre centrul vechi - se păstrează conform existent

POT max = 80%

CUT max = 2,2 mp ADC/mp teren

RH max = P+4, **accente de înălțime de P+5** cu condiția să nu depășească mai mult de 30% din suprafața clădirii

CAM - subzona centrală cu funcțiuni mixte, cu clădiri de înălțime max. P+3E

POT max = 50%

CUT max = 2 mp ADC/mp teren

RH max = P+3

H max = 14 m la atic/cornișă

CA3_L - subzona locuințelor cu regim de înălțime max. S(D)+P+2E / S(D)+P+1E+M (conform P.U.Z. Modelare zonă cu funcțiuni mixte aprobat cu HCL nr. 133/27.04.2023)

POT max = 70%
 CUT max = 2,2 mp ADC/mp teren
 RH max = D+P+2
 H max = 12 m la atic/cornișă

CA3m1 - subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim P+2E+M/3Er și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație (str. 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor), cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar

POT max = 50%
 CUT max = 1,3 mp ADC/mp teren
 RH max = P+1E+M/2Er
 H max = 10m la cornișă/11m la atic

CA3m2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime max. P+4

POT max = 60%
 CUT max = 2,2 mp ADC/mp teren
 RH max = P+4
 H max = 17 m la atic/cornișă

CA5m - subzonă centrală cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară;

POT max = 50%
 CUT max = 2,2 mp ADC/mp teren
 RH max = P+3+4Er
 H max = 17 m la atic/cornișă

E1m - subzona echipamentelor publice

POT max = 40%
 CUT max = 2 mp ADC/mp teren
 RH max = D+P+3
 H max = 18 m la atic/cornișă

E2m - subzona echipamentelor publice și de transport

POT max = 60%
 CUT max = 2,4 mp ADC/mp teren
 RH max = D+P+3
 H max = 18 m la atic/cornișă

F - zona activităților legate de culte (conform P.U.G. Baia Mare)

POT max = 30% - conform existent

CUT max = conform existent

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

L4m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu parter comercial

Subzona 1

POT max = 50%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren pentru P+2

1,4 mp ADC/mp teren pentru P+2+M/3Er

RH max = P+2+M/3Er

H max = 13m la cornișă/14m la atic

Subzona 2

POT max = 40%

CUT max = 0,8 mp ADC/mp teren pentru P+1

1,1 mp ADC/mp teren pentru P+1+M/2Er

RH max = P+1+M/2Er

H max = 10m la cornișă/11m la atic

Subzona 3

POT max = 40%

CUT max = 1,6 mp ADC/mp teren pentru P+3

2 mp ADC/mp teren pentru P+4

RH max = P+4

H max = 16m la cornișă/17m la atic

L5a - subzona locuințelor colective medii (P+5) existente

POT max = 30%

CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+5

H max = 20 m la atic/cornișă

L5b - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren

RH max = P+4

H max = 17 m la atic/cornișă

L5c - subzona locuințelor colective medii (P+3+4Er)

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+3+4Er

H max = 17 m la atic/cornișă

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

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren

RH max = P

H max = 5 m la atic/cornișă

Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar

conform P.U.Z. "Malurile râului Săsar și zona universității", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 23/30.01.2018

POT max = 10%

CUT max = 0,15 mp ADC/mp teren

RH max = P

H max = 5 m la atic/cornișă

Sp - spații publice, piațete**Ds - zona cu destinație specială**

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CP4m - subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

Zone de protecție ale monumentelor istorice propuse (ce fac parte din zona de studiu PUZ sau se regăsesc în proximitate):

- Zona de protecție propusă prin prezentul PUZ a imobilului propus spre clasare ca monument, **Palatul Administrativ** (NC130298), va cuprinde întregul UTR CP4m.
- Zona de protecție propusă prin PUZ Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare HCL 87/2024 a imobilului propus spre clasare ca monument (NC117288), va cuprinde parțial UTR CP4m.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unor existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule
- restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 1. funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

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

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

- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 300mp cu un front minim la stradă de 12 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice se constituie ca aliniament.

Față de aliniament se va respecta o retragere de minimum **3 metri**.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3 metri**;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri;
- Nu există limite posterioare.

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

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

- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m**. Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol.

- Se permite **înălțimea maximă admisibilă D+P+2 (12metri)** pentru parcele cu suprafața **mai mare sau egală cu 400mp;**
- **înălțimea maximă admisibilă D+P+1 (9metri)** pentru parcele cu suprafața **mai mică de 400mp;**

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR (conform P.U.G. Baia Mare)

Rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei pentru a prezenta o anumită structură a planului clădirii, o anumită compoziție.

Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate conform legii:

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;
- Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
 3. Față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3 metri, se admit rezalite de maxim 0,3 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
 4. Față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3 metri, se admit rezalite de maxim 0,16 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
 5. Față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalite;
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,3 metri;
- Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu

minim 2 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;

- Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- Soclurile vor avea înălțimea de minimum 0,3 metri;
- Firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- Se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4-6 metri;
- În cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii, iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- Se interzice utilizarea pereților cortină
- Învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

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 parcarilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (conform P.U.G. Baia Mare)

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, bransată direct la canalizare, pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți, din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate, în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (conform P.U.G. Baia Mare)

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

- 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.
- Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI (conform P.U.G. Baia Mare)

- Se admite realizarea unor împrejurimi din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

POT maxim = 40%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite,

teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

CUT maxim = 0,8 mp adc/teren pentru clădirile situate pe aliniament

0,6 mp adc/teren pentru clădirile retrase de la aliniament

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CA2a - centrul anilor 80 - subzona centrală conținând funcțiuni publice și locuire colectivă, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuiind fronturi continue și discontinue

Cuprinde clădirile ce formează front către bd. Unirii și str. Progresului (complexul de locuințe "Galeriile Tineretului").

Zonă constituită, nu se aduc modificări la situația existentă, cu excepția intervențiilor de tipul refașadizări, reabilitarea fondului construit și intervenții punctuale de regenerare a spațiilor publice.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc.;
- Locuire colectivă;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- servicii financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfășurat pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se impun treceri pietonale și funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea atât spre strada, cât și spre noua promenadă din lungul malului Săsarului și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașurile de cult;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective;
- Construcții de garaje individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice si 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 lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Se păstrează loturile existente.

- pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane; sunt necesare operațiuni funciare de regroupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preemțiune sau de expropriere de către administrația publică;
- pentru funcțiuni de interes general și locuințe se consideră construibile parcelele având minim 800 mp și un front la stradă de minim 18 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral și de minim 15 metri în cazul construcțiilor alipite la două calcane laterale;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice propuse se constituie ca aliniament. Se păstrează fondul construit existent.

Clădirile se amplasează **pe aliniament** în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (conform P.U.G. Baia Mare)

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Nu există limite laterale și posterioare. Clădirile sunt înconjurate de domeniu public.

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

- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Inserția garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de max. 250m de terenul pe care se solicită realizarea construcției. (conform P.U.G. Baia Mare)

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR (conform P.U.G. Baia Mare)

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

- **Înălțimea maximă admisibilă este P+9.**
- Se impune păstrarea ritmului existent la frontul amplasat la str. Progresului și bd. Unirii, prin alternarea clădirilor cu înălțimea de P+8 cu clădiri cu înălțimea de P+1;
- Se va păstra complexul de locuințe "Galeriile Tineretului", amplasate pe str. Progresului nr. 52-60, ce datează din anii 1985, proiectat de arh. Pop Mihai și arh. Angela Mureșan.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile existente se admit lucrări de refațadizare.
- Se vor păstra finisajele complexului de locuințe "Galeriile Tineretului", amplasate pe str. Progresului nr. 52-60, ce datează din anii 1985, proiectate de arh. Pop Mihai și arh. Angela Mureșan.
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă** (Cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă). În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (Bd. Unirii, str. Progresului de la bdul Unirii până la str. Culturii) se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

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 parcarilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și pe sub trotuare, 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, în rețeaua de canalizare;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă,

acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI (conform P.U.G. Baia Mare)

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejuririle vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri și minimă de 1,80 m, din care un soclu opac de 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

POT maxim = conform existent

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

CUT maxim = conform existent

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CA3 - centrul anilor 60 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar

(conform P.U.G. Baia Mare) - se păstrează conform existent

Cuprinde terenuri ample ce găzduiesc funcțiuni publice reprezentative: Consiliul Județean Maramureș, Cinematograful Dacia, Inspectoratul de Poliție al județului Maramureș și Direcția Județeană pentru sport și tineretul Maramureșan, dar și unități de cazare reprezentative: Hotel Rivulus.

Zonă constituită, nu se aduc modificări față de reglementările P.U.G. și a situației existente, cu excepția intervențiilor de tipul refațadizări, reabilitarea fondului construit și intervenții punctuale de regenerare a spațiilor publice, parcuri subterane și supraterane.

Modul de protejare a elementelor de patrimoniu natural și construit:

Zone de protecție ale monumentelor istorice (ce se regăsesc în proximitatea UTR-ului):

Zonele de protecție ale monumentelor istorice au fost stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- **Monumentul 573/ MM-III-m-A-04806 - Grup statuar Sfatul Bătrânilor, strada Șincai Gheorghe, în fața Prefecturii, datare 1970**

Zona de protecție a monumentului de for public cuprinde parte din CA3: Palatul Administrativ.

Propuneri:

Imobil propus spre clasare ca monument: Palatul Administrativ - clădirea Consiliului Județean Maramureș (NC130298)

Zona de protecție propusă va cuprinde parcul Dacia, cinematograful Dacia, clădirea Remin, Primăria, complex hotelier Maramureș și UTRurile CA5m, CP4m, CA3m2.

Imobile cu valoare arhitecturală propuse să fie protejate: cinematograful Dacia (NC116316).

Conform studiului istoric realizat de arh. Ina Funețan: clădirile publice **Palatul Administrativ** (astăzi sediul Consiliului Județean Maramureș) și **Cinematograful Dacia**, identificate ca având valoare istorico-arhitecturală, **se vor prezerva pe amplasament și se vor întreține în forma lor originală.**

Prevederi generale:

a) **Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:**

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform legislației în vigoare;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC (studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.);

- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul b), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit;

b) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform legislației în vigoare;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC (Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.);
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii

protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni publice și de interes general;
- Funcțiuni administrative: consiliul județean etc.
- Instituții publice;
- Unități de cazare;
- Servicii financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Parcaje la sol, subterane sau supraetajate;
- Amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se impun treceri pietonale și funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea atât spre strada, cât și spre noua promenadă din lungul malului Săsarului și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașurile de cult;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) (conform P.U.G. Baia Mare)

- Se păstrează loturile existente.
- Se consideră construibile parcelele având minimum **500 mp** și un front la stradă de minimum **15 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice propuse se constituie ca aliniament.

Clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;

a- clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu **plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele** de pe laturile opuse ale străzii, dar **nu cu mai puțin de 4 metri și nu cu mai mult de 9 metri**;

b- fac excepție de la această regulă situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;

c- fac de asemenea excepție de la regula din paragraful a) clădirile izolate destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal, care se vor retrage cu cel puțin 6 metri de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor; (conform P.U.G. Baia Mare)

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (conform P.U.G. Baia Mare)

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu.
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament.
- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 metri; (conform P.U.G. Baia Mare)
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **4 metri**;
- Clădirile se vor retrage față de **limita posterioară** la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **9 metri**. (conform P.U.G. Baia Mare)

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

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

- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**

- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de max. 250m de terenul pe care se solicită realizarea construcției. (conform P.U.G. Baia Mare)
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR (conform P.U.G. Baia Mare)

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

- **Înălțimea maximă admisibilă este P+4**, iar configurarea spațială a clădirilor se va subordona menținerii culoarelor privilegiate de vedere de pe strada Gh. Șincai și bd. București către centrul vechi și de pe Bd Unirii și Str Culturii către peisajul colinar. Pentru orice alte accente de înălțime în vederea obținerii autorizației de construire se va prezenta un studiu de impact vizual.
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcțiile existente se admit lucrări de refațadizare.**
- Aspectul clădirilor va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă** (Cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă). În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL*

FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

- În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (str. Gheorghe Șincai în zona Piața Revoluției, str. Culturii) se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- 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.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.
- 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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și pe sub trotuare, 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, în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI (conform P.U.G. Baia Mare)

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardinier, elemente decorative;
- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejmuirile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri și minimă de 1,80 m, din care un soclu opac de 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

Se menține conform existent:

POT maxim = 40% - conform existent - Consiliul Județean Maramureș, Direcția Județeană pentru Sport și Tineretul Maramureșan

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

Se menține conform existent:

CUT maxim = 1,2 mp adc/teren pentru P+2 - conform existent - Inspectoratul de Poliție Județean Maramureș, Direcția Județeană pentru Sport și Tineretul Maramureșan

CUT maxim = 2 mp adc/teren pentru P+4 - conform existent - Consiliul Județean Maramureș

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

CA3a - centrul anilor 60 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, maxim P+4, accente P+5, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar

La nivelul zonei de studiu, CA3a cuprinde fronturile către bulevardul București și str. 22 Decembrie către Piața Revoluției.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- servicii financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de doua clădiri adiacente;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfășurat pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se impun treceri pietonale si funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea spre stradă și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice si de lăcașurile de cult;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire individuală
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective;
- Extinderi la parter ale spațiilor comerciale, chioșcuri existente; Cele existente se păstrează pe perioada concesiunii;
- Construcții de garaje individuale;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate

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

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

- se consideră construibile parcelele având minimum **500 mp** și un front la stradă de minimum **15 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice propuse se constituie ca aliniament.

Clădirile se amplasează **pe aliniament** în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii.

Clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Nu există limite laterale și posterioare. Clădirile sunt înconjurate de domeniu public.

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

- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Inserția garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de max. 250m de terenul pe care se solicită realizarea construcției. (conform P.U.G. Baia Mare)

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

- **Înălțimea maximă admisibilă este P+4**, iar configurarea spațială a clădirilor se va subordona menținerii culoarelor privilegiate de vedere de pe strada Gh. Șincai și bd. București către centrul vechi și de pe Bd Unirii și Str Culturii către peisajul colinar;
- **Se admit accente de înălțime de P+5** cu condiția să nu depășească mai mult de 30% din suprafața clădirii;
- Se impune păstrarea ritmului existent prin **alternarea clădirilor cu înălțimea de P+3 - P+4 cu clădiri cu înălțimea de P - P+1**;
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va conserva imaginea inițială a blocurilor adiacente Pieței Revoluției și vor fi aduse la starea inițială:
 - se permit corecții ale inserțiilor de zone comerciale la nivel de parter doar pe baza unei documentații PUD pentru întreaga clădire inițială (tot blocul);

- nu se admit mansardări.
- Pentru construcțiile existente se admit lucrări de refațadizare.
- Aspectul clădirilor va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă** (Cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă). În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (bd. București, str. Gheorghe Șincai și str. 22 Decembrie în zona Piața Revoluției, str. Culturii) se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada

unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

- 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.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>



AȘA DA! Exemplu de bună practică - signalistică de pe strada Culturii, Baia Mare. sursă: google maps

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și pe sub trotuare, 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, în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;

- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

POT maxim = 80%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

CUT maxim = 2,2 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CAm - subzona centrală cu funcțiuni mixte, cu clădiri de înălțime max. P+3E

CAm se regăsește în estul zonei de studiu, în zona adiacentă străzilor Gheorghe Șincai, 22 Decembrie, Piața Revoluției.

Cuprinde terenuri ample ce găzduiesc funcțiuni publice reprezentative: Primăria Baia Mare, Direcția Silvică Maramureș.

Modul de protejare a elementelor de patrimoniu natural și construit:

Zone de protecție ale monumentelor istorice (ce se regăsesc în proximitatea UTR-ului, în interiorul, dar și în afara zonei de studiu):

Zonele de protecție ale monumentelor istorice au fost stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- **Monumentul 189/MM-II-m-B-04488 Colegiul Național "Gh. Șincai", str. Șincai Gheorghe, nr. 25, datare 1903 - 1906**

Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde parte din UTR CAm: NC 123586, NC124085, NC 124086 și 2 blocuri de locuire colectivă de P+3E.

- **Monumentul 572/ MM-III-m-B-04805 - Statuia Minerului, Piața Revoluției, datare 1958**

Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde parte din UTR CAm.

Propuneri:

Imobile cu valoare arhitecturală propuse să fie protejate: *Oficiul Minelor (sediul Remin)*

Conform studiului istoric realizat de arh. Ina Funețan: **Oficiul Minelor**, identificat ca având valoare istorico-arhitecturală, **se va prezerva pe amplasament și se va întreține în forma lor originală.**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni publice și de interes general;
- Funcțiuni administrative: primărie, sindicat etc.
- Instituții publice;
- Locuire colectivă cu înălțime medie;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- servicii financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări, sediu fond de investiții etc.;
- Unități de cazare: hotel

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit locuințele individuale existente;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfășurat pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se impun treceri pietonale și funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea spre stradă și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașurile de cult;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire individuală
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura 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 lucrări care diminuează spațiile publice plantate

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

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

- Pentru construirea în regim izolat, parcelele trebuie să aibă minimum **500 mp** și un front la stradă de minimum **15 m**.
- Sunt admise operațiuni cadastrale de alipire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice sau către domeniul public se constituie ca aliniament. **Față de toate aliniamentele se va respecta o retragere de minimum 5 metri.**

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Față de limitele laterale de proprietate se vor respecta retrageri egale cu **jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri.**
- Față de limita posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu **jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri.**

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

- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare

într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de max. 250m de terenul pe care se solicită realizarea construcției. (conform P.U.G. Baia Mare)

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+3, respectiv înălțimea maximă 14 metri la atic/cornișă.**
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile existente se admit lucrări de refațadizare.
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa/șarpanta va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL*

FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE , iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

- În cazul construcțiilor amplasate la str. Vasile Alecsandri și str. Nicolae Titulescu, fiind **zone care se învecinează cu centrul istoric**, se acceptă la propunerea cromatică doar culori de bază conform **Anexei 3**.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 3, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.

CULORI DE BAZĂ/FOND



Anexa 3 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

CULORI PENTRU ACCENTE



Anexa 3 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original
- 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.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și pe sub trotuare, 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, în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 50%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (conform P.U.G. Baia Mare)

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

CUT maxim = 2 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CA3_L - subzona locuințelor cu regim de înălțime max. S(D)+P+2E / S(D)+P+1E+M

(conform P.U.Z. Modelare zonă cu funcțiuni mixte aprobat cu HCL nr. 133/27.04.2023)

Cuprinde parcelele adiacente străzilor Romană și Avram Iancu.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuire individuală și colectivă cu până la 12 apartamente
- parcaje la sol, demisol și subsol pentru autoturisme
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conversii pentru spațiile de la parter cu funcțiuni ce nu sunt producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, birouri ale unor profesii liberale etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus **dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.**
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea întregului parter aparținând clădirii.
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi aferente blocurilor existente, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- se admite mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu condiția asigurării locurilor de parcare – 2 locuri/apartament astfel încât spațiile verzi aferente blocurilor existente să nu fie afectate.

- Se admit copertine, filigorii amplasate în afara zonei edificabile, dacă acestea nu depășesc înălțimea gardului, respectiv sunt amplasate pe teren cu respectarea Codului Civil.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- orice altă funcțiune în afară de cele menționate la art. 1 și art. 2;
- lucrări de terasament de natura 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;

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

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

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea subîmpărțirilor. Se acceptă comasarea a cel mult a 2 parcele între ele;
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice se constituie ca aliniament.

Clădirile noi se vor retrage față de aliniamentul către strada Avram Iancu și strada Romană cu minimum **3,5 metri**.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Clădirile noi se pot construi doar în regim izolat și cuplat
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei astfel încât vor respecta normele de însorire prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- clădirile cuplate propuse cu fațada principală la stradă sau cele existente vor avea o **adâncime de max 15 m pe limita laterală comună**, respectiv vor fi retrase față de cealaltă **limită laterală cu minim 3 m**;
- clădirile amplasate în interiorul parcelei vor fi amplasate astfel încât distanța minimă până la limita de proprietate să fie egală cu **jumătate din înălțime** la cornișă/atic, dar **nu mai puțin de 3 m**, în caz contrar se pot amplasa doar cu acordul notarial al vecinului și respectând prevederile Codului Civil
- retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi cel puțin egală cu **jumătate din înălțimea** la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar **nu mai puțin de 6 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două unități teritoriale de referință;
- se pot construi pe limita de proprietate construcții care nu depășesc înălțimea gardului - de tipul umbrar sau adăposturi pentru uneltele de întreținere a zonei verzi.

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

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private având carosabilul cu lățimea minimă de 4m.
- În cazul în care, perimetral circulației publice sunt amenajate parcuri auto, iar accesul pe teren se face traversând parcare, aceste locuri de parcare se vor transforma în acces - cu lățime 6,00m fără a restricționa sau condiționa drepturile private

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public;

- pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare se va respecta Anexa 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare
- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR (conform P.U.Z.)

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

- înălțime maximă admisibilă la cornișă/atic este de **12,00 metri (S(D)+P+2E)**;
- se admite suplimentarea cu nivele a clădirilor cu regim de înălțime mai mică de P+2E

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor ondulate, a plăcilor bituminoase, a tablei strălucitoare de aluminiu și a tablei care imită țigla ceramică pentru acoperirea clădirilor;
- se interzice folosirea materialelor plastice și de tablă care imită pe cele naturale;
- în cazul supraetajărilor, acestea vor avea o arhitectură contemporană, nu se admit acoperișuri istoriciste de tip baroc. Se recomandă obținerea avizului de la Comisia de Dezvoltare Urbană
- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.
- extinderile se vor armoniza cu volumul clădirii din care face parte.

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (conform P.U.G. Baia Mare)

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- fiind zone de locuire individuală, colectivă mică, se recomandă împrejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri transparente dublate cu gard viu având o înălțime maximă 2,2 m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 70%

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,2 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CA3m1 - subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim P+1+M/2Er și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație (str. 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor), cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar

Cuprinde clădiri de locuire individuală, unele cu valoare arhitecturală deosebită, poziționate pe str. 22 Decembrie, str. Avram Iancu și str. Ecaterina Teodoriu.

Strada Piața Izvoarelor oferă perspectivă nordică către Turnul Sfântul Ștefan aflat în Centrul Vechi.

Modul de protejare a elementelor de patrimoniu natural și construit:

Zone de protecție ale monumentelor istorice (ce se regăsesc în proximitatea UTR-ului, în afara zonei de studiu):

Zonele de protecție ale monumentelor istorice au fost stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- **Monumentul 144/MM-II-m-A-04431.02 Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muniții) - sistemul de fortificații medievale ale orașului, str. Piața Izvoarelor, nr. 2, datare sec. XIV-XV**

Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde parte din CA3m: parcela de colț aflată la intersecția str. 22 Decembrie cu str. Piața Izvoarelor și teren NC115575.

- **Monumentul 189/MM-II-m-B-04488 Colegiul Național "Gh. Șincai", str. Șincai Gheorghe, nr. 25, datare 1903 - 1906**

Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde UTR CA3m aflată la intersecția str. 22 Decembrie cu str. Nicolae Titulescu: NC 120249, NC 120370, NC 120371, NC 114060, NC 130607, NC106707, NC121449, NC129031, NC112583, NC101721.

Propuneri:

Imobile cu valoare arhitecturală propuse să fie protejate: construcții amplasate la adresele str. Ecaterina Teodoriu (NC 130910), str. 22 Decembrie nr. 11, nr. 25A, str. Avram Iancu nr. 10 (clădirea ATCOM).

Imobile cu valoare arhitecturală propuse să fie protejate și să fie aduse la forma inițială: construcții amplasate la adresele str. Ecaterina Teodoriu nr. 1 (NC131744), str. 22 Decembrie nr. 11, nr. 15, nr. 21, nr. 27, str. Piața Izvoarelor (NC115575), clădire amplasată pe colț la intersecția str. 22 Decembrie cu str. Piața Izvoarelor.

Prevederi generale:

Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform legislației în vigoare;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC (Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.);

- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuire individuală;
- Locuire colectivă cu înălțime medie;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- parcuri subterane și multietajate, parcuri la sol;
- locuințe colective cu parter comercial adecvat zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public din punct de vedere turistic;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni pentru cultură, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- birouri, spații administrative, sedii ale unor firme;
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașurile de cult;
- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul imobilelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, astfel încât soluția de acces să nu influențeze negativ estetica fațadei, fără a afecta circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

Condiționări survenite ca urmare a situării în zona de protecție a monumentului istoric Bastionul Măcelarilor (cod LMI MM-II-m-B04431.2):

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (Conform legea nr. 422 din 18 iulie 2001 actualizată, art. 24)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- orice altă funcțiune în afară de cele menționate la art. 1 și art. 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile comune/ publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- inserția garajelor individuale sau a bateriilor de garaje nu este permisă.

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

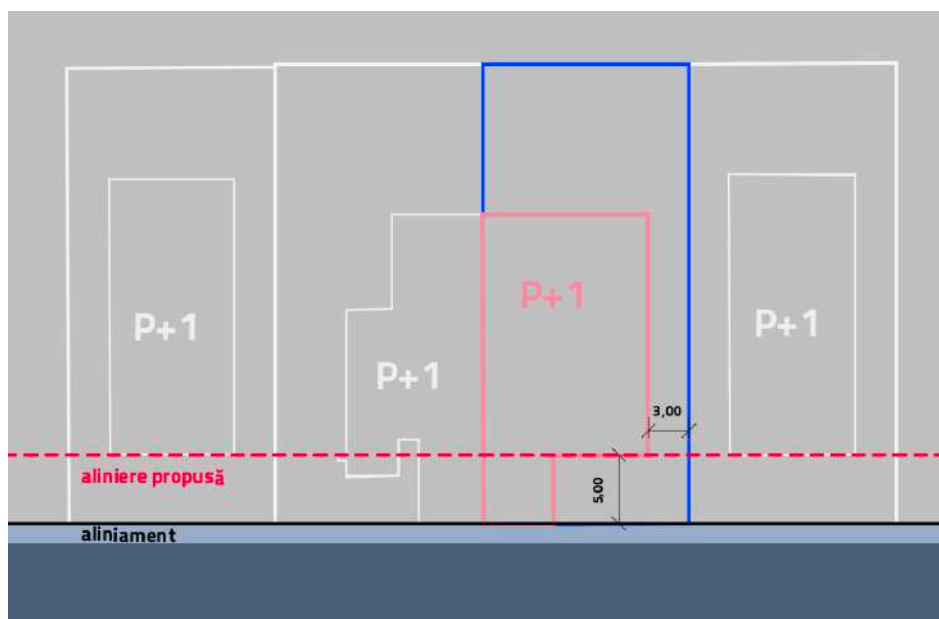
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **300 mp**, având **deschiderea la stradă de min. 10 metri**.
- Pentru construirea în regim izolat, parcelele trebuie să aibă minimum **350 mp** și un front la stradă de minimum **12 m**.
- Pentru construirea în regim cuplat sau înșiruit, parcelele trebuie să aibă minimum **300 mp** și un front la stradă de minimum **10 m**.
- Este interzisă dezmembrarea loturilor existente în loturi mai mici și se admite comasarea terenurilor în vederea edificării.
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.
- adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă sau mai mare;
- Sunt admise operațiuni cadastrale de alipire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- **Față de orice aliniament, pentru construcțiile noi se va respecta o retragere minimă de 5 metri, cu excepția străzii Nicolae Titulescu și str. Piața Izvoarelor unde se va respecta alinierea la aliniamentul străzii.** (conform planșă 02. Reglementări urbanistice)
- **Construcțiile existente ce au valoare arhitecturală se vor păstra pe aliniament.**
- **În cazul construcțiilor propuse care se alipesc la calcanul unei construcții existente a cărei retragere minimă față de aliniament este mai mică de 5 metri (inclusiv amplasarea pe aliniament) se admite realizarea unei fațade care să fie parțial retrasă cu minimum 5 metri și parțial aliniată la fațada construcției existente. Dacă construcția existentă este amplasată pe aliniament, se admite amplasarea construcției propuse parțial la aliniament. În această situație, lungimea fațadei care va respecta retragerea construcției existente la care se face alipirea se va determina astfel încât lungimea fațadei retrasă cu minimum 5 metri să fie cel puțin 3 metri. (Pentru a permite amplasarea unui loc de parcare).**



Exemplu de alipire parțială la calcan

- Se permite construirea **pe aliniament** la str. Piața Izvoarelor și str. Nicolae Titulescu cu un front de maxim P+1/M, având posibilitatea retragerii următorului etaj: P+1E+2Er/M cu o retragere de minim 3 m pe nivel în cazul terasării.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat sau cuplat.
- În cazul construirii în regim **izolat**, construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă (H/2), dar nu mai puțin de 3 metri**.
- În cazul regimului de construire **cuplat**, construcțiile se vor retrage de la latura opusă alipirii cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă (H/2), dar nu mai puțin de 3 metri**. Lungimea calcanului comun va fi de maximum 15 metri;
- Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.
- În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta, fără ca lungimea calcanului nou format să depășească 15 m. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată. Dacă

lungimea calcanului existent este mai mică de 5 metri, calcanul propus va putea fi realizat pe o adâncime de maximum 5 metri. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar este obligatorie acoperirea sa către aliniament.

- Față de limita posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu **jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri.**
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.** Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor);
- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele la spațiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată astfel încât să se asigure un minim de 2,5m de acces orizontal de la limita de proprietate existent sau aliniamentul nou reglementat și până la rampa de acces spre parcare subterană/supraterană; Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare și doar cu avizul comisiei de circulație a municipiului Baia Mare;
- În cazul clădirilor înșiruite se vor realiza ganguri cu dimensiunile necesare acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 4,0 m lățime și 4,2 m înălțime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de max. 250m de terenul pe care se solicită realizarea construcției. (conform P.U.G. Baia Mare)
- Asigurarea numărului minim obligatoriu de locuri de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare;
- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de suprafața parcelei și deschiderea la stradă a acesteia, conform tabelului de mai jos:

dimensiunea minimă a parcelei			regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Înălțimea maximă la cornișă/atic	CUT max
suprafața minimă (mp)	front minim (m)	adâncime min. (m)			
300 mp	10	-	P+1	8m	1
400 mp	12	25	P+1+M/2Er	10m/11m	1,2

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+1+2Er/M, respectiv înălțimea maximă 10metri la cornișă/ 11 metri la atic**, având grijă ca înălțimea clădirilor să scadă spre străzile perimetrale astfel:
 - Regimul maxim de înălțime al clădirilor ce formează primul front către str. Piața Izvoarelor și str. Nicolae Titulescu este **P+1, echivalentul unui H maxim = 8 m la cornișă/atic, deasupra se va putea construi P+1E+2Er/M** cu o retragere de minim 3 m pe nivel.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile existente se admit lucrări de refașadizare.
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa/șarpanta va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- În cazul construcțiilor amplasate la str. Vasile Alecsandri și str. Nicolae Titulescu, fiind **zone care se învecinează cu centrul istoric**, se acceptă la propunerea cromatică doar culori de bază conform **Anexei 3**.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 3, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.

CULORI DE BAZĂ/FOND



Anexa 3 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

CULORI PENTRU ACCENTE



Anexa 3 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite.
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale - tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- acoperișurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate;

- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original
- 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.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.
- este strict interzisă închiderea balcoanelor / logiilor / teraselor odată ce acestea au fost realizate conform proiectului inițial autorizat; Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării inițiale a imobilelor noi propuse;
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- construcțiile echipamentelor tehnico-edilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural-estetic cu întregul ansamblu;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelilor și bransamentelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Dezvoltare Urbană din cadrul municipiului Baia Mare;
- reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.
- clădirile noi propuse spre strada P-ța Izvoarelor vor avea fațadele principale aliniate la stradă, cu acoperiș în două ape, fără lucarne, având panta de 45 grade cu streșina la 9,00 m față de cota trotuarului.
- Învelitoarea va fi din țiglă ceramică culoare natur.
- Forma golurilor de fereastră va fi dreptunghiulară cu lățimea mai mică decât înălțimea, se va crea un ritm și o compoziție a întregii fațade care să pregătească intrarea spre orașul vechi.

- Se impune păstrarea decorațiunilor și ornamentelor originale prezente pe fațadele caselor cu valoare arhitecturală, chiar dacă nu sunt clasate ca monumente istorice: construcțiile de pe strada 22 Decembrie nr. 21, nr. 25, nr. 27.

Construcția amplasată pe str. 22 Decembrie, nr. 21, este valoroasă din punct de vedere istoric și arhitectural. **Se recomandă refacerea fațadei originale** având în vedere că încă există decorațiuni și tâmplării originale necesare pentru reconstituirea fațadelor sale.



foto 62- casa de la nr. 21-23



foto 63- detaliu de fereastră la nr. 21

Construcție amplasată pe str. 22 Decembrie, nr. 21, sursa: studiu istorico-arhitectural Construrom elaborat de Funețan Ina-Gabriela

Cele două locuințe cuplate de la nr. 25 au o fațadă puternic decorată în stilul Secession. Tâmplăria originală a fost păstrată doar la nr. 25A2, cu montanți decorativi și traverse ornamentate.



foto 58- casa de la nr. 25 formată din două locuințe cuplate



foto 59- detaliu de fațadă- casa de la nr. 25

Construcție amplasată pe str. 22 Decembrie, nr. 25, sursa: studiu istorico-arhitectural Construrom elaborat de Funețan Ina-Gabriela

Construcția amplasată pe str. 22 Decembrie, nr. 27, este valoroasă din punct de vedere istoric și arhitectural. **Se recomandă refacerea fațadei originale** acestei case având în vedere că există toate elementele necesare pentru reconstituirea fațadelor sale originale.



foto 55- casa de la nr. 27 formată din două locuințe cuplate



foto 56- elementele originale de fațadă păstrate pe corpul vestic

Construcție amplasată pe str. 22 Decembrie, nr. 27, sursa: studiu istorico-arhitectural Construrom elaborat de Funețan Ina-Gabriela

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și pe sub trotuare, 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, în rețeaua de canalizare pluvială;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau

ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă împrejmuirea terenurilor și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate;
- în cazul ansamblurilor private, separarea spre limitele laterale și posterioare se recomandă garduri transparente dublate cu gard viu având o înălțime maximă 2,2 m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

CUT maxim = 1 mp ADC/mp teren pentru P+1

1,3 mp ADC/mp teren pentru P+1+M/2Er

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CA3m2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime max. P+4

CA3m2 se regăsește în nord-estul zonei de studiu, în zona adiacentă străzilor Gheorghe Șincai și str. Tineretului.

Modul de protejare a elementelor de patrimoniu natural și construit:

Zone de protecție ale monumentelor istorice (ce fac parte din UTR sau se regăsesc în proximitate):

Zonele de protecție ale monumentelor istorice au fost stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- În afara zonei de studiu: **Monumentul 189/MM-II-m-B-04488 Colegiul Național "Gh. Șincai", str. Șincai Gheorghe, nr. 25, datare 1903 - 1906**

Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde parte din CA3n: NC 114803, NC128417 și celelalte clădiri amplasate la intersecția str. Gheorghe Șincai cu str. Tineretului.

- În interiorul zonei de studiu: **Monumentul 573/ MM-III-m-A-04806 - Grup statuar Sfatul Bătrânilor, strada Șincai Gheorghe, în fața Prefecturii, datare 1970**

Zona de protecție a monumentului de for public cuprinde parte din CA3m2: clădirea BRD.

Propuneri:

Imobile cu valoare arhitecturală propuse să fie protejate: clădirea (NC 116145), clădirea Băncii Naționale (NC114803).

Prevederi generale:

Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform legislației în vigoare;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC (Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.);
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);

- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative;
- Instituții publice;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom etc.;
- servicii financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări etc.;
- Locuire colectivă cu înălțime medie;
- Locuire individuală;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se impun treceri pietonale și funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea spre stradă și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașurile de cult;

Condiționări survenite ca urmare a situării în zona de protecție a monumentului istoric Colegiul Național "Gheorghe Șincai" (cod LMI MM-II-m-B04488):

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (Conform legea nr. 422 din 18 iulie 2001 actualizată, art. 24)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura 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 lucrări care diminuează spațiile publice plantate

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

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

- Pentru construirea în regim izolat, parcelele trebuie să aibă minimum **350 mp** și un front la stradă de minimum **15 m**.
- Sunt admise operațiuni cadastrale de alipire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Față de limitele laterale de proprietate se vor respecta retrageri egale cu **jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri.**
- Față de limita posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu **jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri.**

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

- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de suprafața parcelei și deschiderea la stradă a acesteia, conform tabelului de mai jos:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Înălțimea maximă la cornișă/atic	CUT max
suprafața minimă (mp)	front minim (m)			
350 mp	15	P+2	11m	1,5
500 mp	20	P+2+M/P+2+3Er	13m/14m etaj retras	1,8
500 mp	20	P+3	14m	2
800 mp	25	P+4	17m	2,2

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+4E, respectiv înălțimea maximă 17 metri la atic/cornișă**, având grijă ca înălțimea clădirilor să scadă spre str. Tineretului astfel:
 - Regimul maxim de înălțime al clădirilor ce formează primul front la str. Tineretului (la o retragere de 5m de la aliniament) este **P+2, echivalentul unui H maxim = 11 m la cornișă/atic, deasupra se va putea construi P+2+3Er+4Er/M cu o retragere de minim 3 m pe nivel;**
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi;
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile existente se admit lucrări de refațadizare.
- Aspectul clădirilor va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa/șarpanta va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- În cazul construcțiilor amplasate la str. Tineretului, fiind **zone care se învecinează cu centrul istoric**, se acceptă la propunerea cromatică doar culori de bază conform **Anexei 3**.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 3, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.

CULORI DE BAZĂ/FOND



Anexa 3 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

CULORI PENTRU ACCENTE



Anexa 3 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metă, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original
- 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.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și pe sub trotuare, 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, în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;

- se permit soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și se permit dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,2 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CA5m - subzona centrală cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară

CA5m se regăsește în nord-estul zonei de studiu, în zona adiacentă străzilor Săsarului și Tineretului și cuprinde malul râului Săsar. Parcelarul existent este unul relativ înghesuit, supradensificat.

Se propune POT mai mic decât CA5 cf. PUG și retragere de cel puțin 3 metri de la aliniament.

Zone de protecție ale monumentelor istorice propuse (ce fac parte din zona de studiu PUZ sau se regăsesc în proximitate):

- Zona de protecție propusă prin prezentul PUZ a imobilului propus spre clasare ca monument, **Palatul Administrativ** (NC130298), va cuprinde întregul UTR CA5m.
- Zona de protecție propusă prin PUZ Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare HCL 87/2024 a imobilului propus spre clasare ca monument (NC117288), va cuprinde parțial UTR CA5m.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se impun treceri pietonale și funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea spre noua promenadă din lungul malului Săsarului, la limita cu UTR Vspa;
- Locuire individuală
- Locuire colectivă
- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de asistență socială: creșă, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate

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

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

- Pentru construirea în regim izolat, parcelele trebuie să aibă minimum **350 mp** și un front la stradă de minimum **15 m**.
- Pentru construirea în regim cuplat, parcelele trebuie să aibă minimum **200 mp** și un front la stradă de minimum **10 m**.
- Sunt admise operațiuni cadastrale de alipire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

Limita către străzile publice se constituie ca aliniament.

- Pentru terenurile amplasate pe străzile cu ampriza redusă: Tineretului, Săsarului și Salcâmului, clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de **3 metri**.
- În cazul în care terenul se învecinează cu UTR Vspa, clădirile se amplasează **pe aliniamentul către Vspa**;
- În cazul terenurilor din vecinătatea cinematografului Dacia: NC 114506 și 116716, este permisă construirea **pe aliniament** doar către str. Tineretului astfel aliniindu-se cu edificabilul permis pe terenul NC 118754 care se va retrage cu **5 metri** față de aliniament.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul

acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3 metri**;
- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3 metri**;
- Clădirile se vor retrage față de **limita posterioară** la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5 metri**.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m**.
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de max. 250m de terenul pe care se solicită realizarea construcției.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat aflat în vigoare, a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare din Municipiul Baia Mare.

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

- Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de suprafața parcelei și deschiderea la strada a acesteia, conform tabelului de mai jos:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Înălțimea maximă la cornișă/atic	CUT max
suprafața minimă (mp)	front minim (m)			
200 mp	10	P+1	7m	1
300 mp	12	P+1+M	9m	1,3
300 mp	15	P+2	11m	1,5
500 mp	20	P+2+M/P+2+3Er	12m/14m etaj retras	1,8
500 mp	20	P+3	14m	2
800 mp	25	P+3+4Er	17m	2,2

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+3+4Er, respectiv înălțimea maximă 17 metri la atic/cornișă**, iar configurarea spațială a clădirilor se va subordona menținerii unui front armonios la malul râului Săsar. Pentru obținerea autorizației de construire pentru clădirile de pe maluri, se va prezenta un studiu de impact vizual cuprinzând desfășurarea a cel puțin 4 loturi adiacente, la stânga și la dreapta proprietății în cauză;
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile existente se admit lucrări de refațadizare.
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de

instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, ocru, gri-bej, olive, ca și culoare de bază conform Anexei 5. Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 5, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.
- 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.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.
- 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.



AȘA NU! Exemplu cromatică ce nu este permisă, sursă: Google Maps



AȘA NU! Exemplu de goluri atipice care nu sunt permise, sursă: Google Maps

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și pe sub trotuare, 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, în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri și minimă de 1,80 m, din care un soclu opac de 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu.
- în cazul construcțiilor de locuire colectivă și al instituțiilor publice, Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,2 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

E1m - subzona echipamentelor publice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Echipamente publice educație: grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii;
- Echipamente publice de sănătate și asistență socială: clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, policlinică, dispensar urban și dispensar policlinic, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc), creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Spații pentru profesii libere (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 croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Parcaje la sol, subterane sau supraetajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lăcașe de cult cu condiția să nu depășească mai mult de $Sc = 400mp$;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, să fie integrate în arhitectura imobilului și să nu fie accesibile direct publicului;
- Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice utilizarea parțială a terenului și a clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale sau a terenurilor de sport aferente școlilor care sunt deschise utilizării publice.
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

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

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

Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă este de **500 mp** cu o deschidere minimă de **15 m**.

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice sau către domeniul public se constituie ca aliniament. **Față de toate aliniamentele se va respecta o retragere de minimum 5 metri, mai puțin limita către UTR Vspa unde se permite construirea pe aliniament.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

Aferent **Casei de Asigurări de Sănătate Maramureș** nu se admit extinderi/noi inserții, cu excepția parcajelor și funcțiunilor conexe din clădirile acestora. Se permite doar întreținerea construcției.

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.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte la cornișa/aticul etajului neretras, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate și cuplate, sub condiția să nu genereze calcane.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

Este permis accesul pietonal și utilizarea publică a terenurilor de sport în timpul weekendului și după cursurile școlare. (ex. Colegiul Național Vasile Lucaciu, Colegiul tehnic George Barițiu)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului 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 care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

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

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și se admite construirea unui demisol.

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime D+P+3, respectiv înălțimea maximă 18 metri la atic/cornișă**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. 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.

Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

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.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile 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;

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 împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, din care minimum 20% 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 minim 10% se poate realiza pe dală urbană, demisol sau utilizând dale înierbate (pt. Care se calculează 50% din suprafață verde.) Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului, precum dale înierbate, terase verzi etc.

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.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 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.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Sunt permise împrejmuirile spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,80 m dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Împrejmuirea spre râul Săsar se va trata obligatoriu cu gard transparent și se va permite accesul și utilizarea publică a terenurilor de sport în timpul weekendului și după cursurile școlare.

Sunt permise alinamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la

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

CUT maxim = 1,6 mp adc/mp teren pentru P+3

2 mp adc/mp teren pentru D+P+3

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

E2m - subzona echipamentelor publice și de transport

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Parcaje la sol, subterane sau supraetajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, să fie integrate în arhitectura imobilului și să nu fie accesibile direct publicului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice utilizarea parțială a terenului și a clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale sau a terenurilor de sport aferente școlilor care sunt deschise utilizării publice.
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă este de **500 mp** cu o deschidere minimă de **15 m**.

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice sau către domeniul public se constituie ca aliniament. **Față de toate aliniamentele se va respecta o retragere de minimum 5 metri.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta 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/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte la cornișa/aticul etajului neretras, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate și cuplate, sub condiția să nu genereze calcane.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului 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 care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

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

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și se admite construirea unui demisol.

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime D+P+3, respectiv înălțimea maximă 18 metri la atic/cornișă**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. 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.

Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

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 parcarilor la nivel de imagine percepută.

Pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterane se vor realiza fațade verzi;

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, 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 rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, din care minimum 10% 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 minim 10% se poate realiza pe dală urbană, demisol sau utilizând dale înierbate (pt. Care se calculează 50% din suprafață verde.) Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului, precum dale înierbate, terase verzi etc.

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.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 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.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Sunt permise împrejmuirile spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,80 m dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Sunt permise alinamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,4 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

F - zona activităților legate de culte**(Conform existent)****SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Lăcașuri de cult;
- Servicii pentru culte;
- Activități sociale ale asociațiilor religioase;
- Activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective;
- Parcaje publice la sol și stații de încărcare electrică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Parcela edificată la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcția existentă sau până la demolarea construcției. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau extinderi ale construcției existente, pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:
 - are o suprafață minimă de 2000 mp;
 - dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 30 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Limita către străzile și spațiile publice către râul Săsar se constituie ca aliniament. **Față de aliniament se va respecta o retragere minimă de 5 metri.**
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol și 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/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente.

- **Față de limitele laterale și posterioare de proprietate se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri.**
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții izolate sau alipite.
- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.
- Leșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului 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 care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.
- 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 din vecinătate afectate de umbre.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile gurilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Imobilul vor fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile 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 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 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, 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, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată

totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- **Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.**
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- **Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei,** care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 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.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt permise împrejmuirile perimetrale, cu condiția ca acestea să fie transparente cu înălțimea cuprinsă între minim 1,5 metri și maxim 2,2 metri, cu un soclu opac de 0,3 metri. Se admite dublarea împrejmuirii cu elemente de vegetație înspre interiorul lotului.
- Împrejmuirile către limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi transparente sau semi-opace cu înălțimi maxime de 2,5 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = conform existent

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 70% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = conform existent

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

L4m - subzona locuințelor individuale și colective de maxim P+2+3R/P+4 cu parter comercial

Subzona 1: frontul către str. Progresului și str. 22 Decembrie

Subzona 2: frontul către str. 9 Mai, str. Agriculturii, str. Luminiței, str. Luceafărului, str. Avram Iancu, alea Romană

Subzona 3: frontul către str. Vasile Alecsandri și str. Progresului între blocurile de locuire colectivă și Școala Gimnazială Lucian Blaga

Strada Vasile Alecsandri oferă perspectivă nordică către Turnul Sfântul Ștefan aflat în Centrul Vechi.

Propuneri:

Imobile cu valoare arhitecturală propuse să fie protejate: construcții amplasate la adresele str. 22 Decembrie nr. 29 și str. Avram Iancu nr. 16 (clădirea FEDERALCOOP)

Prevederi generale:

Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform legislației în vigoare;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC (Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.);
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii

protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi etc.
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- obligatoriu funcțiuni comerciale sau servicii la parter în subzona 1, frontul către str. Progresului și str. Vasile Alecsandri;
- În subzona 1 și 3 sunt admise servicii de sănătate: policlinică, dispensar, cabinet medical;
- În subzona 1 și 3 sunt admise funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- În subzona 1 și 3 se impun treceri pietonale și funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea spre stradă și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- în subzona 2, frontul către str. 9 Mai, str. Agriculturii, str. Luminiței, str. Luceafărului, str. Avram Iancu, aleea Romană, se admit servicii profesionale la parterul clădirilor de locuit cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- Sunt permise unitățile de cazare existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

- Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **300 mp**, având **deschiderea la stradă de 10 metri**.
- Pentru construirea în regim izolat, parcelele trebuie să aibă minimum **350 mp** și un front la stradă de minimum **15 m**.
- Pentru construirea în regim cuplat, parcelele trebuie să aibă minimum **300 mp** și un front la stradă de minimum **10 m**.
- Este interzisă dezmembrarea loturilor existente în loturi mai mici și se admite comasarea terenurilor în vederea edificării.
- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

Subzona 1:

dimensiunea minimă a parcelei			regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei
suprafața minimă (mp)	front minim (m)	adâncime min. (m)	
300 - 500 mp	10	-	P+1+M/2Er
501 - 800 mp	15	25	P+2
Peste 800 mp	20	30	P+2+M/P+2+3Er

Subzona 2:

dimensiunea minimă a parcelei			regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei
suprafața minimă (mp)	front minim (m)	adâncime min. (m)	
300 mp	10	-	P+1
400 mp	12	20	P+1+M/2Er

Subzona 3:

dimensiunea minimă a parcelei			regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei
suprafața minimă (mp)	front minim (m)	adâncime min. (m)	
1200 - 1800 mp	25	40	P+3E
Peste 1800 mp	30	50	P+4E

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 5 metri. Frontul către strada Progresului: în cazul fronturilor mai lungi de 60 metri, acestea se vor întrerupe la nivelul parterului de ganguri/coridoare de acces către interiorul lotului. Dimensiunea întreruperii va fi de minim 5 metri lățime, pe toată înălțimea nivelului parter.

Față de aliniamentul către str. 9 Mai se va respecta o retragere minimă de 4 metri.

Se permite construirea **pe aliniament** la str. Vasile Alecsandri cu un front de maxim P+1/M, având posibilitatea retragerii următoarelor etaje. Se admite construirea **pe aliniament** la str. Romană doar în cazul parcelei de colț aflată la intersecția str. Romană cu str. Vasile Alecsandri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente.

Este permisă amplasarea construcțiilor în regim **izolat, cuplat sau înșiruit**.

În cazul construirii în regim **izolat**, construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri**.

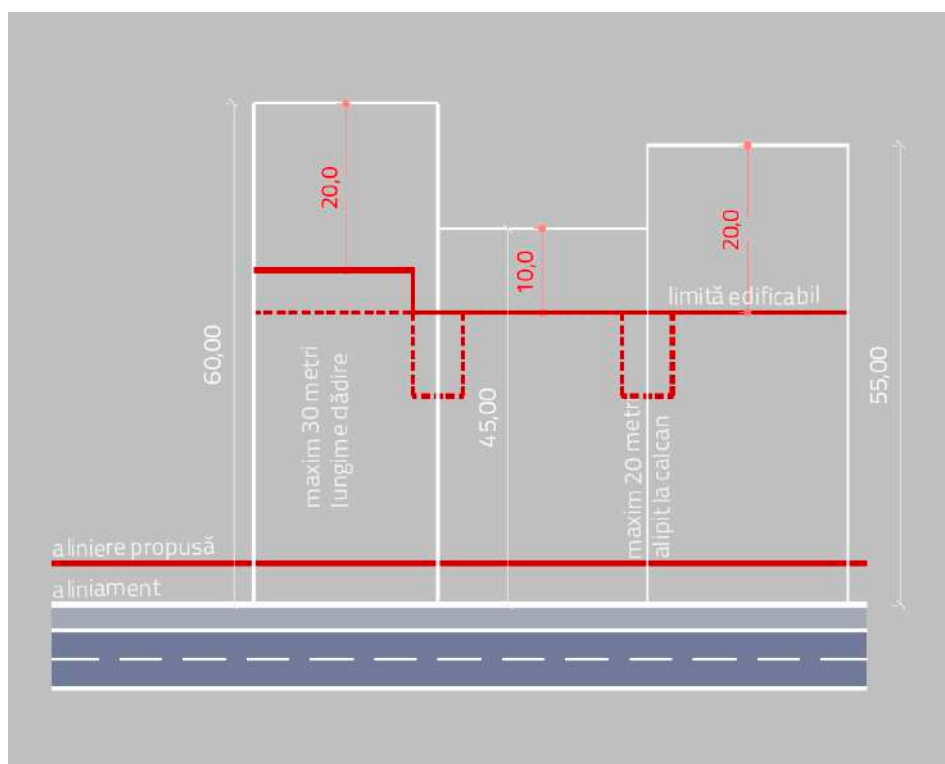
În cazul regimului de construire **cuplat**, construcțiile se vor retrage de la latura opusă alipirii cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri**. Lungimea calcanului comun va fi de maximum 20 metri;

În **subzona 1**, față de **limita posterioară** de proprietate se vor respecta retrageri egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5 metri**, dacă **adâncimea parcelei este sub 40 metri**.

Pentru parcele cu adâncimea **mai mare sau egală cu 40 metri** și **mai mică de 50 metri** se impune **retragere posterioară de 10 metri**.

Pentru parcele cu adâncimea mai mare sau egală cu **50 metri** se impune **retragere posterioară de 20 metri**.

Nu se admit construcții cu **lungimi mai mari de 30 metri** dacă sunt dispuse perpendicular pe stradă.



Retrageri posterioare în funcție de adâncimea parcelei, subzona 1 L4m

În **subzona 2**, față de **limita posterioară** de proprietate se vor respecta retrageri egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5 metri**.

În **subzona 3**, față de **limita posterioară** de proprietate se vor respecta retrageri egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **20 metri**.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate și alipite.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului 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 care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

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

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

- Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de suprafața parcelei și deschiderea la stradă a acesteia, conform tabelului de mai jos:

Subzona 1:

dimensiunea minimă a parcelei			regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Înălțimea maximă la cornișă/atic	CUT max
suprafața minimă (mp)	front minim (m)	adâncime min. (m)			
300 - 500 mp	10	-	P+1+M/2Er	10m la cornișă/ 11m la atic	1,2
501 - 800 mp	15	25	P+2	11m	1,2
Peste 800 mp	20	30	P+2+M/P+2+3Er	13m la cornișă/ 14m la atic	1,4

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Subzona 2:

dimensiunea minimă a parcelei			regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Înălțimea maximă la cornișă/atic	CUT max
suprafața minimă (mp)	front minim (m)	adâncime min. (m)			
300 mp	10	-	P+1	8m	0,8
400 mp	12	20	P+1+M/2Er	10m la cornișă/ 11m la atic	1,1

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Subzona 3:

dimensiunea minimă a parcelei			regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Înălțimea maximă la cornișă/atic	CUT max
suprafața minimă (mp)	front minim (m)	adâncime min. (m)			
1200 - 1800 mp	25	40	P+3E	13m la cornișă/ 14m la atic	1,6
Peste 1800 mp	30	50	P+4E	16m la cornișă/ 17m la atic	2

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

În **subzona 3**, se va respecta un **regim minim de înălțime de P+3E**.

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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. 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.

Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor având funcțiuni de locuire colectivă se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază conform Anexei 4.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente**NOTĂ:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

Finisaje

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane);
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- 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.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioră se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;



AȘA NU! Exemplu de goluri atipice care nu sunt permise, sursă: Google Maps

Se impune păstrarea decorațiunilor și ornamentelor originale prezente pe fațadele caselor cu valoare arhitecturală, chiar dacă nu sunt clasate ca monumente istorice: construcțiile de pe strada 22 Decembrie nr. 29.



foto 50- casa de la nr. 29



foto 51- casa de la nr. 29- detaliu

Construcție amplasată pe str. 22 Decembrie, nr. 29, sursa: studiu istorico-arhitectural Construrom elaborat de Funețan Ina-Gabriela

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile 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;

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 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.

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%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul locuirii colective, se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

În cazul locuirii individuale, sunt permise împrejmuirile spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,80 m dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

- subzona 1, frontul către str. Progresului:

POT maxim = 50%

- subzona 2, frontul către str. 9 Mai, str. Agriculturii, str. Luminiței, str. Luceafărului, str. Avram Iancu, alea Romană și subzona 3, frontul către str. Progresului și str. Vasile Alecsandri:

POT maxim = 40%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- subzona 1, frontul către str. Progresului:

CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren pentru P+2

1,4 mp ADC/mp teren pentru P+2+M/3Er

- subzona 2, frontul către str. str. 9 Mai, str. Agriculturii, str. Luminiței, str. Luceafărului, str. Avram Iancu, alea Romană:

CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren pentru P+1

1,1 mp ADC/mp teren pentru P+1+M/2Er

- subzona 3, frontul către str. Progresului și str. Vasile Alecsandri:

CUT maxim = 1,6 mp ADC/mp teren pentru P+3

2 mp ADC/mp teren pentru P+4

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

L5a - subzona locuințelor colective medii (P+5) existente

Cuprinde clădirile de locuire colectivă aflate la interiorul fronturilor care bordează bd. București, bd. Unirii și str. Progresului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi etc.
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Sunt admise unitățile de cazare existente;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective;

- Construcții de garaje individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- 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;

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

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

- Se mențin amplasamentele existente ale blocurilor de locuințe colective. Nu sunt admise extinderi la nivelul parterului, cu excepția rampelor de acces/scărilor necesare pentru funcțiuni prevăzute la Articolul 2.
- Este interzisă dezmembrarea loturile existente în loturi mai mici și se admite comasarea terenurilor în vederea edificării.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se menține alinierea existentă;
- **Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare. Nu sunt permise extinderi noi la nivelul parterului.**
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul

acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Nu este cazul. Terenurile nu dispun de limite laterale și posterioare.
- Se mențin retragerile existente.
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). De asemenea, se vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

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

- În cazul construcțiilor colective existente, parcela se va considera unitatea teritorială de referință de la nivelul zonei de studiu;
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare;
- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

Insertia garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată.

Se va avea grijă să nu fie restricționat accesul prin rampele către parcarile aflate la demisol, pentru acces și aprovizionare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului 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 care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

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

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea de demisoluri.

- Se vor menține înălțimile maxime ale construcțiilor existente. Nu sunt admise supraînălțările sau mansardările locuințelor colective existente.
- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+5, respectiv înălțimea maximă 20 metri la atic/cornișă**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

- **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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. 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.
- Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

- 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 terasă.** În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- *Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugiri parazitare și soluții improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;*

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;

- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;**

- În cazul **zonei constituite în perioada postbelică cu locuințe colective din perioada anilor 1950-1980, aflate în interiorul fronturilor**, se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar culorile prevăzute în Anexa 4, tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, caramel.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU CIVIC, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (str. Culturii) se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- 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.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- Extinderile existente la parter ale blocurilor de locuințe colective se vor reconfigura respectând *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi supusă avizării de către Comisia de Estetică Urbană.

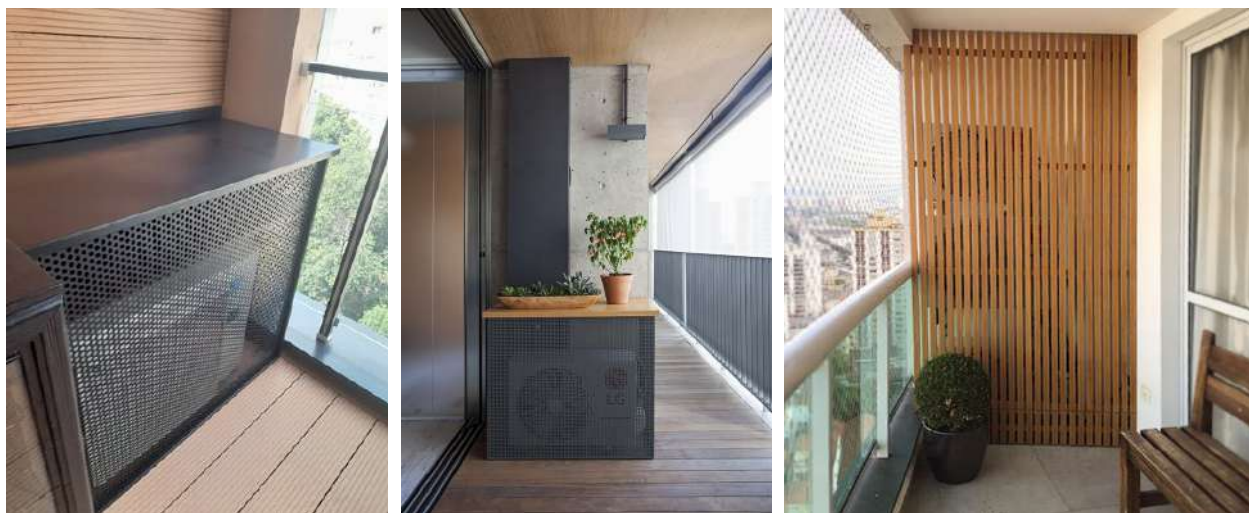
Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),
- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se va acorda atenție tratării gangurilor prin iluminarea și întreținerea lor.
- În cazul locuințelor colective, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie;

- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

Signalistică și elemente publicitare

- Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

- Porțiunile fațadelor afectate cu ocazia transformării apartamentelor de la parter în spații comerciale vor fi reintegrate fațadelor cu ocazia reabilitării, prin aplicarea aceluiași tip de finisaj și cromatică.**
- Prin proiectele tehnice de reabilitare se vor prevedea măsuri de îndepărtare, respectiv reorganizare/redimensionare/ re poziționare a panourilor comerciale aplicate pe fațade. Se recomandă reglementarea și adoptarea unui sistem de signaletică comercială adaptat situațiilor în care la parterul blocurilor, apartamentele au fost transformate în spații comerciale sau pentru servicii.**

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului în spații închise (de sine stătătoare) sau realizate îngropat;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile 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 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 împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 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.

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

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă.

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%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

L5b - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente

Cuprinde clădirile de locuire colectivă amplasate pe str. George Coșbuc, str. Gheorghe Bilașcu, bd. Unirii, str. Culturii, str. Gheorghe Șincai.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi etc.
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Sunt admise unitățile de cazare existente;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective;

- Construcții de garaje individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- 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;

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

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

- Se mențin amplasamentele existente ale blocurilor de locuințe colective. Nu sunt admise extinderi la nivelul parterului, cu excepția rampelor de acces/scărilor necesare pentru funcțiuni prevăzute la Articolul 2.
- Este interzisă dezmembrarea loturile existente în loturi mai mici și se admite comasarea terenurilor în vederea edificării.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se menține alinierea existentă;
- **Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare. Nu sunt permise extinderi noi la nivelul parterului.**
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul

acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Nu este cazul. Terenurile nu dispun de limite laterale și posterioare.
- Se mențin retragerile existente.
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). De asemenea, se vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

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

- În cazul construcțiilor colective existente, parcela se va considera unitatea teritorială de referință de la nivelul zonei de studiu;
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare;
- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

Insertia garajelor sau a bateriilor de garaje nu este acceptată.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului 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 care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

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

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea de demisoluri.

- Se vor menține înălțimile maxime ale construcțiilor existente. Nu sunt admise supraînălțările sau mansardările locuințelor colective existente.
- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+4, respectiv înălțimea maximă 17 metri la atic/cornișă**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- **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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. 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.
- Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

- Se va conserva imaginea inițială a blocurilor adiacente Pieței Revoluției și străzii George Coșbuc și vor fi aduse la starea inițială:
 - se permit corecții ale inserțiilor de zone comerciale la nivel de parter doar pe baza unei documentații PUD pentru întreaga clădire inițială (tot blocul);
 - nu se admit mansardări.
- 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 terasă.** În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.
- **Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugiri parazitare și soluții improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;**

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea**

culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;

- În cazul construcțiilor construite în perioada postbelică, anii 1950-1980, având funcțiuni de locuire colectivă se acceptă la propunerea cromatică culoarea de bază a fațadelor doar culori în gamele: alb, crem, gri-bej, caramel, conform Anexei 4.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- În cazul construcțiilor amplasate la arterele principale (bd. Unirii, str. Gheorghe Șincai în zona Piața Revoluției, str. Culturii) se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar culori deschise în gamele alb, crem, gri-bej, ca și culoare de bază conform Anexei 7.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 7, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente.



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite.
- Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
- 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.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.



AȘA NU! Exemplu modificări punctuale și cromatică ce nu este permisă, sursă: Google Maps

- Extinderile existente la parter ale blocurilor de locuințe colective se vor reconfigura respectând *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE*, iar soluția va fi supusă avizării de către Comisia de Estetică Urbană.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioră se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminIU/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),
- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se va acorda atenție tratării gangurilor prin iluminarea și întreținerea lor.
- În cazul locuințelor colective, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie;
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatic volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

Signalistică și elemente publicitare

- Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

- **Porțiunile fațadelor afectate cu ocazia transformării apartamentelor de la parter în spații comerciale vor fi reintegrate fațadelor cu ocazia reabilitării, prin aplicarea aceluiași tip de finisaj și cromatică.**
- **Prin proiectele tehnice de reabilitare se vor prevedea măsuri de îndepărtare, respectiv reorganizare/ redimensionare/ re poziționare a panourilor comerciale aplicate pe fațade. Se recomandă reglementarea și adoptarea unui sistem de signalistică comercială adaptat situațiilor în care la parterul blocurilor, apartamentele au fost transformate în spații comerciale sau pentru servicii.**

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului în spații închise (de sine stătătoare) sau realizate îngropat;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile 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;

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 împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- **Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.**
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- **Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei,** care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.
- Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice, în special către str. George Coșbuc și str. Culturii, vor fi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.
- 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.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

L5c - subzona locuințelor colective medii (P+3+4R)

Cuprinde clădirile de locuire colectivă amplasate în vecinătatea zonelor de locuire individuală pe str. Progresului și str. Luceafărului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi etc.
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Sunt admise unitățile de cazare existente;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective;

- Construcții de garaje individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- 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;

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

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

- Se mențin amplasamentele existente ale blocurilor de locuințe colective. Nu sunt admise extinderi la nivelul parterului, cu excepția rampelor de acces/scărilor necesare pentru funcțiuni prevăzute la Articolul 2.
- Este interzisă dezmembrarea loturile existente în loturi mai mici și se admite comasarea terenurilor în vederea edificării.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se menține alinierea existentă;
- **Locuințele colective amplasate pe străzile Luceafărului sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare. Nu sunt permise extinderi noi la nivelul parterului.**
- **Locuințele colective amplasate în proximitatea locuințelor individuale vor fi retrase de la aliniament cu minimum 5 metri.**

- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Terenurile care sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile, nu dispun de limite laterale și posterioare.
- Se mențin retragerile existente.
- În cazul terenurilor care au limite laterale și posterioare se va respecta:
 - **Față de limitele laterale de proprietate se vor respecta retrageri egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri;**
 - **Față de limita posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri;**
 - **Față de limita cu UTR CA3m se vor respecta retrageri de minim 10 m pentru construcțiile care depășesc P+1.**
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). De asemenea, se vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

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

- În cazul construcțiilor colective existente, parcela se va considera unitatea teritorială de referință de la nivelul zonei de studiu;
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare;
- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului 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 care soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

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

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea de demisoluri.

- Se vor menține înălțimile maxime ale construcțiilor existente. Nu sunt admise supraînălțările sau mansardările locuințelor colective existente.
- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+3+4R, respectiv înălțimea maximă 17 metri la atic/cornişă**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- **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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. 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.
- Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor având funcțiuni de locuire colectivă se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază conform Anexei 4.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexei 4, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist."

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 parcarilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

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

Se va acorda atenție tratării gangurilor prin iluminarea și întreținerea lor.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului în spații închise (de sine stătătoare) sau realizate îngropat;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, 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 rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată

totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 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.

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

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă.

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%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

Modul de protejare a elementelor de patrimoniu natural și construit:

A. Monumentele istorice:

Următoarele imobile sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice, aprobată prin O.M.C. nr. 2828/2015 (M. Of. Partea I, nr. 113 bis din 15 februarie 2016) în următoarele categorii (denumirile și datele referitoare la monumentele istorice sunt conforme L.M.I.):

Monumente de for public:

573/ MM-III-m-A-04806 - Grup statuar Sfatul Bătrânilor, strada Șincai Gheorghe, în fața Prefecturii, dateare 1970

B. Zone de protecție ale monumentelor istorice (ce fac parte din UTR sau se regăsesc în proximitate):

Zonele de protecție ale monumentelor istorice au fost stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- În V1a: **Monumentul 573/ MM-III-m-A-04806 - Grup statuar Sfatul Bătrânilor, strada Șincai Gheorghe, în fața Prefecturii, dateare 1970**

Zona de protecție a monumentului de for public cuprinde parte din CA3 și CA3n.

- În afara zonei de studiu: **Monumentul 144/MM-II-m-A-04431.02 Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muniții) - sistemul de fortificații medievale ale orașului, str. Piața Izvoarelor, nr. 2, dateare sec. XIV-XV**

Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde parte din V1a conform planșa 02. Reglementări urbanistice.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări temporare ale spațiului public;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;
- Parcaje la sol.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parcări subterane cu condiția să nu depășească 50% din suprafața UTR-ului;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi

100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- 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.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- 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.

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

Nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Nu este cazul;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admite realizarea parcajelor subterane.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P, echivalentul unui H maxim = 5 m la cornișă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - 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.

Amenajarea spațiilor verzi va fi realizată în așa fel încât să pună în valoare monumentele de for public, cum ar fi Grup statuar "Sfatul Bătrânilor" (MM-III m-A-04806).

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. 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 acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 10%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 30% din suprafața parcelei.

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

$CUT_{planimetric} = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 0,1 mp ADC /mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

Sp - spațiu public, piațete

Modul de protejare a elementelor de patrimoniu natural și construit:

Zone de protecție ale monumentelor istorice (ce se regăsesc în proximitatea UTR-ului în interiorul, dar și în afara zonei de studiu):

Zonele de protecție ale monumentelor istorice au fost stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- **Monumentul 189/MM-II-m-B-04488 Colegiul Național "Gh. Șincai", str. Șincai Gheorghe, nr. 25, date 1903 - 1906**

Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde parte din UTR Sp str. Gheorghe Șincai.

- **Monumentul 572/ MM-III-m-B-04805 - Statuia Minerului, Piața Revoluției, date 1958**

Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde parte din UTR Sp Piața Revoluției.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Amenajări ale spațiului public;
- Piațetă - memoria locului;
- Funcțiuni culturale;
- Echipamente publice;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Parcaje la sol

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parcări subterane cu condiția să nu depășească 50% din suprafața UTR-ului;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- 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.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- 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.

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

Nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Nu este cazul;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admite realizarea parcajelor subterane.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Anexei 1 la HCL aprobat, aflat în vigoare și a regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȚADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - 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.

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care

permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate. 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 acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = -

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 30% din suprafața parcelei.

La calcularea gradului de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite,

teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

CUT maxim = -

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

Vspa - spații publice verzi pentru agrement

(conform P.U.Z. Malurile râului Săsar și zona Universității, aprobat cu HCL nr. 23/2018)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate amenajate conform proiectului (integral verzi, cu mesh de stabilizare gazon);
- spații plantate, spații verzi amenajate, în relație cu spațiul public;
- circulații pietonale cu diferite tipuri de pardoseli;
- alei acoperite cu dale înierbate (50% spațiu verde);
- platforme pentru terase cu posibilitate de amplasare construcții tip pavilion (cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- scene urbane;
- construcții de tip gradină publică;
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, amfiteatru, joc și odihnă, pergole, umbrare;
- amenajări pentru activități sportive;
- grupuri sanitare;
- piste cicliști;
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, amfiteatru, joc și odihnă;
- pavilioane pentru comerț en-detail și alimentație publică, servicii, pentru expoziții, activități culturale (spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici).
- se admite amenajarea pietonală a spațiilor destinate parcarilor, până la momentul realizării acestora din urmă
- se admite amenajarea unor accese de coborâre către râul Săsar și amplasarea de structuri ușoare care să permită accesul la luciul de apă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit amenajări urbane pentru expoziții, activități culturale (amenajări pentru spectacole și activități artistice spontane), odihnă și joc, limitate la arealele reglementate prin Planul Urbanistic Zonal, cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească 30% din suprafața totală a unității teritoriale de referință. Se admit amenajări pentru diferitele tipuri de activități permise cu condiția de a nu afecta circulațiile ușoare (pietoni, cicliști).
- Se admite amplasarea de pavilioane temporare de tip chioșc, cu condiția ca acestea să respecte amplasamentele propuse prin PUZ și să fie realizate din materiale constructive de înaltă calitate (metal/vitraj ș.a.). Acestea vor avea suprafață desfășurată vitrată minimum 60% din fiecare fațadă.
- Se admit construcții permanente pentru alimentație publică, servicii sau comerț, limitate la edificabilul propus prin proiect, cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească 10 %

din suprafața totală a unității teritoriale de referință și ca suprafață fiecărui pavilion să nu depășească suprafața de 120 mp. Se admit amenajări (terase, mobilier urban etc.) pentru diferite activități din spațiile publice cu condiția de a nu afecta circulațiile ușoare (pietoni).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor publice - a piețelor publice și spațiilor verzi și a circulației pietonale;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea pavilioanelor atât pe spațiile integral verzi, cât și pe spațiile cu mesh de stabilizare gazon.
- Se interzice localizarea spontană a tonetelor și tarabelor temporare în perimetrul piețelor publice, fără un studiu preliminar de organizare spațială care să ateste că tranzitului pietonal se va desfășura în condiții spațiale optime;
- Se interzice amplasarea de parcaje supraterrane în interiorul limitei UTR, cu excepția zonelor special reglementate în acest sens conform planșelor de reglementări;
- Se interzice amplasarea de parcaje supraterrane în interiorul limitei UTR, cu excepția zonelor special reglementate în acest sens conform planșelor de reglementări.

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

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

- Având în vedere structurarea unității teritoriale de referință V_{spa} pe mai multe „insule” cu aceeași tipologie UTR (fiecare porțiune de mal între două poduri), constituite pe suprafețe proprietate publică, cu destinație de spațiu public amenajat pentru agrement, o vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșele de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). De asemenea, gradenele și scenele vor fi constituite numai în suprafețele și pe amplasamentele stabilite în reprezentarea grafică din Planșele de Reglementări.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșelor de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). Pavilioanele multifuncționale sunt amplasate pe zonele de relaxare cu latura lungă spre mal în zone ce suprafața

permite acest lucru. Ele sunt amplasate astfel încât să activeze malurile fiind considerate atractori urbani.

- Amenajarea interioară a pavilioanelor este flexibilă, având în principal o zonă de anexă (cu depozitare și grupuri sanitare), o zonă de bar și restul spațiului pentru servire, vor avea, de asemenea, posibilitatea de a scoate câteva mese în spațiul din jurul lor.

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

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Vor fi permise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșelor de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel).

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

- Vor fi permise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșelor de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se va asigura accesul pietonal fără restricții;
- Se va asigura accesul pietonal pe consolele către râu, dar nu și al bicicletelor decât în zonele expres reglementate astfel în planșa de Reglementări;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru întreținere și aprovizionare;
- Se va asigura accesul mașinilor de pompieri și de la salubritate;
- Se va asigura accesul cicliștilor pe traseele marcate prin proiect (piste cicliști);
- Se va asigura accesul din circulațiile publice către zonele cu funcțiuni diverse;
- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă amplasarea de parcaje supraterrane pe teritoriul studiat, cu excepția zonelor în care această amplasare este reprezentată în mod expres în Planșa de Reglementări (vezi zonă Piața Universității). Se propune păstrarea spațiilor publice, libere de circulația și staționarea autovehiculelor. Autoutilitarele (pompieri, salubritate) și autovehiculele de aprovizionare vor putea staționa numai pentru o perioadă scurtă de timp, limitată, în areale care nu împiedică circulațiile ușoare (pietoni, cicliști). limitată de timp, în areale care nu împiedică circulațiile ușoare (pietoni, cicliști).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă nu va depăși **P - 5 m**, cu excepția elementelor de reper urban, signalistică și a monumentelor de for public, care vor fi autorizate în baza unui studiu de amplasament.

Pentru pavilioane: înălțimea maximă admisă nu va depăși **P - 4m**. Hmax cornișă (ștreășină) = 4,00m, Hmax coamă= 4,80m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pavilioanele propuse vor fi amplasate în lungul malului pe zona de relaxare și în alvelolele ce dispun de o suprafață amplă. Pavilioanele vor avea structura metalică și închideri exterioare din perete vitrat mobil, realizat pe structură de corniere metalice, zincate termic și vopsite în câmp electrostatic RAL 7043. Sticla va fi dublu-termoizolantă, cu o foaie emailată culoare gri antracit

Se recomandă ca pavilioanele să aibă o structură metalică zveltă, cu închideri complet vitrate care să aibă un impact minim asupra imaginii arhitecturale de valoare a zonei, permițând totodată o flexibilitate de utilizare în funcție de anotimp. În sezonul cald aceste închideri ar trebui să permită o deschidere completă a spațiului interior (cu excepția volumului opac aferent anexelor).

Acoperirea se va face în sistem terasat. Sistemele de colectare și distribuție a apelor pluviale nu vor fi aparente, ci integrate în arhitectura volumelor.

Se recomandă adecvarea mobilierului urban și a instalațiilor la caracterul diferitelor contexte arhitectural-urbanistice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu public. Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Gazonul utilizat pentru spațiile verzi va fi unul care permite staționarea pietonală, șederea, călcarea.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Spațiile publice vor fi împrejmuite cu ajutorul unor bolarzi, care să împiedice accesul auto sau parcare abuzivă, bolarzi cu o înălțime de max.60cm - pentru delimitarea carosabilului de pietonal și spațiu verde. Pentru alimentarea și întreținerea spațiilor publice se permite utilizarea unor bolarzi retractabili.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT al tuturor construcțiilor însumate, raportat la întreaga suprafață UTR = maxim 10 %

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

CUT al tuturor construcțiilor însumate, raportat la întreaga suprafață UTR = maxim 0,15 mp ADC/ mp

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

DS - zona cu destinație specială

Cuprinde teren aflat în proprietatea Municipiului Baia Mare conform solicitării Serviciului de Telecomunicații Speciale Baia Mare, iar reglementările pentru această zonă sunt cu titlu de recomandare. Nu se aduc modificări față de reglementările P.U.G.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri din care un soclu de 0,3 metri, dublat spre interiorul incintei la circa 2 metri de un al 2-lea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști.

În ceea ce privește terenurile adiacente zonei cu destinație specială sau a investițiilor care pot afecta imobilul administrat de STS, obținerea Autorizației de Construire este condiționată de obținerea avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul P.U.Z., se regăsesc următoarele UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse				
Zonă funcțională	POT	CUT	RH max	H max la atic/ cornișă
CP4 - subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate - conform P.U.G. Baia Mare	40%	0,8 mp adc/mp teren pentru clădirile situate pe aliniament 0,6 mp adc/mp teren pentru clădirile situate pe aliniament	P+2	10m (Distanța dintre alinia- mente)
CA2a - centrul anilor 80 - subzona centrală conținând funcțiuni publice și locuire colectivă, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuiind fronturi continue sau discontinue	conform exis- tent	conform existent	conform exis- tent	conform existent
CA3 - centrul anilor 60 - subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu și cu cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre centrul vechi - se păstrează conform existent	40%	1,2 mp adc/mp teren	P+2	13 m
		2 mp adc/mp teren	P+4	17 m
CA3a - centrul anilor 60 - subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, maxim P+4, accente P+5, cu regim de construire continuu sau discontinuu și cu cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre centrul vechi - se păstrează conform existent	80%	2,2 mp adc/mp teren	P+4, accente de înălțime de P+5	17 m
CAm - subzona centrală cu funcțiuni mixte, cu clădiri de înălțime max. P+3E	50%	2 mp adc /mp teren	P+3	14m
CA3_L - subzona locuințelor cu regim de înălțime max. D+P+2E / D+P+1E+M - conform P.U.Z. Modelare zonă cu funcțiuni mixte aprobat cu HCL nr. 133/27.04.2023	70%	2,2 mp adc /mp teren	D+P+2	12m
CA3m - subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim P+1E+M/2Er și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație (str. 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor), cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar	50%	1,3 mp adc /mp teren	P+1+M/2Er	10m la cornișă/ 11m la atic
CA3n - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime max. P+4	60%	2,2 mp adc /mp teren	P+4	17m

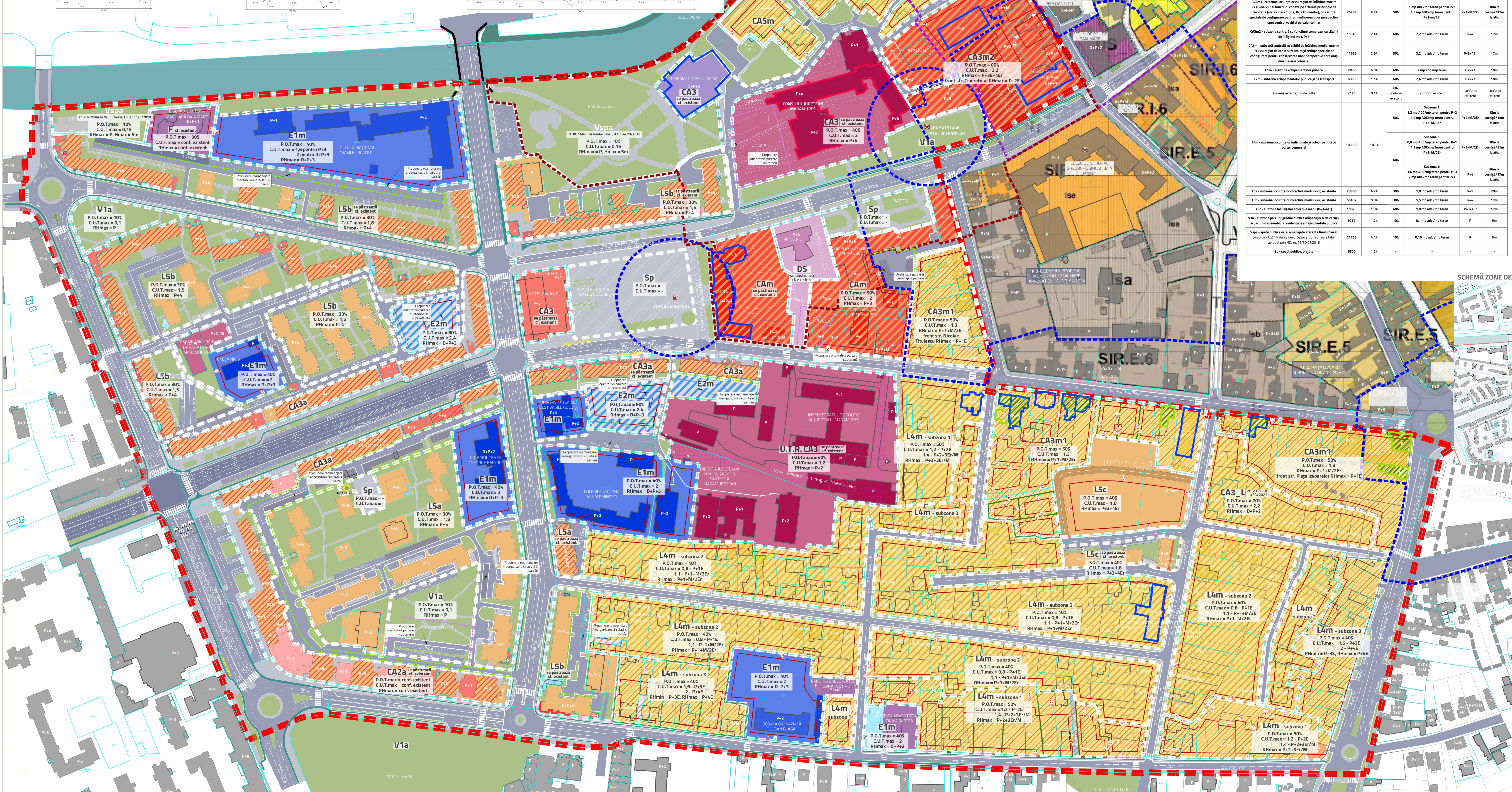
Unități Teritoriale de Referință propuse				
Zonă funcțională	POT	CUT	RH max	H max la atic/ cornișă
CA5m - subzonă centrală cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară	50%	2,2 mp adc /mp teren	P+3+4Er	17m
E1m - subzona echipamentelor publice	40%	2 mp adc/mp teren	D+P+3	18 m
E2m - subzona echipamentelor publice și de transport	60%	2,4 mp adc/mp teren	D+P+3	18 m
F - zona activităților de culte	30% - conform existent	conform existent	conform existent	conform existent
L4m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu parter comercial	50%	Subzona 1: 1,2 mp ADC/mp teren pentru P+2 1,4 mp ADC/mp teren pentru P+2+M/3Er	P+2+M/3Er	13m la cornișă/ 14m la atic
	40%	Subzona 2: 0,8 mp ADC/mp teren pentru P+1 1,1 mp ADC/mp teren pentru P+1+M/2Er	P+1+M/2Er	10m la cornișă/ 11m la atic
		Subzona 3: 1,6 mp ADC/mp teren pentru P+3 2 mp ADC/mp teren pentru P+4	P+4	16m la cornișă/ 17m la atic
L5a - subzona locuințelor colective medii (P+5) existente	30%	1,8 mp adc/mp teren	P+5	20 m
L5b - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente	30%	1,5 mp adc/mp teren	P+4	17 m
L5c - subzona locuințelor colective medii (P+3+4Er)	40%	1,8 mp adc/mp teren	P+3+4Er	17 m
V1a - subzona parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice	10%	0,1 mp adc/mp teren	P	5 m
Sp - spații publice, piațete	-	-	-	-

Unități Teritoriale de Referință propuse

Zonă funcțională	POT	CUT	RH max	H max la atic/ cornișă
Ds - zona cu destinație specială	-	-	-	-
Zona spațiilor publice - Conform P.U.Z. "MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII" APROBAT CU HCL NR. 23/2018:				
Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar	10%	0,15 mp adc/mp teren	P	5 m

Șef proiect





BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
U.T.R.	Suprafață [m ²]	Suprafață [%] din total zona de studiu	POT max	CUT max (mp, A.D.C./mp teren)	RH max
CP4 - subzona centrală situată în interiorul districte de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate - conform HCL nr. 87/2024	2217	0,4%	40%	0,8 mp adc./mp teren pentru clădirile situate pe aliniament 0,6 mp adc./mp teren pentru clădirile retrase de la aliniament	P+2 10m Distapă dintr-o aliniament
CA2a - centrul anticlor 80 - subzona centrală cuprinsă de funcțiuni publice și locuințe colective, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuită dintr-un complex sau discontenue	8034	1,4%	conform existent	conform existent	conform existent
CA1 - centrul anticlor 40 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, cu regim de construire centru sau discontinuu și cu cerințe speciale de configurație pentru conservarea unor perspective spre centrul vechi - se păstrează conform existent	38885	6,9%	40%	1,2 mp adc./mp teren 2 mp adc./mp teren	P+2 13m - conform existent P+4 17m - conform existent
CA3a - centrul anticlor 60 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, main P+4, accente P+6, cu regim de construire centru sau discontinuu și cu cerințe speciale de configurație pentru conservarea unor perspective spre centrul vechi - se păstrează conform existent	13300	2,4%	80%	2,2 mp adc./mp teren	P+4 accente de înălțime de P+5 17m - conform existent
CAm - subzona centrală cu funcțiuni mixte, cu clădiri de înălțime medie, P+3E	18511	3,2%	50%	2 mp adc./mp teren	P+3 14m
CA3_L - subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim, P+2+P+4E+M - conform P.U.Z. Modificarea zonă cu funcțiuni mixte aprobat cu HCL nr. 133/27-04-2023	6377	1,1%	70%	2,2 mp adc./mp teren	D+P+2 12m
CA3m1 - subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim P+1E+M/2E+P în funcțiuni complexe pe terenul principal de circulație din 22 decembrie, P+1a în funcțiuni, cu cerințe speciale de configurație pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar	26789	4,7%	50%	1 mp ADC/mp teren pentru P+1 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+1+M/2E	P+1 10m la coteșă/17m la alt
CA3m2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, P+4	13540	2,4%	60%	2,2 mp adc./mp teren	P+4 17m
CA5m - subzona centrală cu clădiri de înălțime medie, main P+4 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurație pentru conservarea unor perspective spre oșp deșapere anticlor	14686	2,6%	50%	2,2 mp adc./mp teren	P+3+4E 17m
E1m - subzona echipamentelor publice	38468	6,8%	40%	2 mp adc./mp teren	D+P+3 18m
E2m - subzona echipamentelor publice și de transport	6908	1,1%	60%	2,4 mp adc./mp teren	D+P+3 18m
F - zona activităților de culte	2175	0,4%	30%	conform existent	conform existent
L4m - subzona locuințelor individuale și colective mixte cu parter comestual	103168	18,3%	50%	Subzona 1: 0,8 mp ADC/mp teren pentru P+1 1,1 mp ADC/mp teren pentru P+1+M/2E Subzona 2: 1,2 mp ADC/mp teren pentru P+2 1,4 mp ADC/mp teren pentru P+2+M/2E Subzona 3: 1,6 mp ADC/mp teren pentru P+3 2 mp ADC/mp teren pentru P+4	P+1 10m la coteșă/17m la alt P+1+M/2E P+2+M/2E P+4 16m la coteșă/17m la alt
L5a - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente	23968	4,2%	30%	1,8 mp adc./mp teren	P+5 20m
L5b - subzona locuințelor colective medii (P+4) existente	55467	9,8%	30%	1,5 mp adc./mp teren	P+4 17m
L5c - subzona locuințelor colective medii (P+3+4E)	10073	1,8%	40%	1,8 mp adc./mp teren	P+3+4E 17m
V1a - subzona parcuri, grădini publice și parcuri și de carter, scuaruri în ansambluri rezidențiale și tipul plantate publice	9757	1,7%	10%	0,1 mp adc./mp teren	P 5m
Vspa - spații publice verzi amenajate de către Rădă Șăar conform P.U.Z. "Măsurile de salubritate și zone amenajate", aprobat prin HCL nr. 23/30-01-2018	24756	4,4%	10%	0,15 mp adc./mp teren	P 5m
Sp - spații publice, piațete	6900	1,2%	-	-	-

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRUL CIVIC BAIUA MARE, MUNICIPIUL BAIUA MARE

LEGENDĂ

LIMITA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILITĂȚII (S. Geopontal A.N.C.P. la Teren)
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR INTERIOARE (S. Geopontal A.N.C.P. la Teren)
- LIMITA IMOBILITĂȚII (S. Geopontal A.N.C.P. la Teren)
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR (S. Geopontal A.N.C.P. la Teren)
- LIMITA PĂZII CENTRULUI ISTORIC BAIUA MARE, APROBAT PRIN HCL NR. 87/2024
- LIMITA UTILITĂȚII CONFORM P.U.Z. LA APROBAREA ANEXIIOR P.U.Z. HCL
- LIMITA ZONE DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE ȘI DE FOR PUBLIC (STATUTUL MINERILOR DIN RĂDĂ ȘĂAR)
- LIMITA UTILITĂȚII PROPUȘE

CIRCULAȚIE

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PEȘETERĂ PUBLICĂ
- PEȘETERĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ COLECTIVĂ (M.C. SERVICII)
- COMERȚ/SERVICII
- ZONĂ MIXTĂ LOCUIRE, COMERT, SERVICII
- ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII, LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERT, SERVICII
- ZONĂ MIXTĂ ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII SOCIALE, TRANSPORT
- EDUCAȚIE
- SANITĂȚIE
- AMARSTRĂTIE
- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- LĂCAȘ DE CULT
- ZONĂ CULTURALĂ
- SPAȚII VERZI
- CURS DE APĂ
- SPAȚIU PUBLIC - PIĂȚETĂ

ELEMENTE DE REGLEMENTARE

- LIMITA LĂCĂȘULOR TERITORIALE DE REFUGIU PROPUȘ
- LIMITA EDP CĂBLI MAXIM
- RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE
- NOTĂ: ALTE ELEMENTE - REZOLUȚIE CIRCULAȚIE VITICOLĂ
- CLĂDIRI PROPUȘE ȘI REZOLUȚIE CLĂDIRI CU MONUMENT

VALORI DE PATRIMONIUM

- CLĂDIRI CU VALOARE ISTORICO-ARHITECTURALĂ MARE
- CLĂDIRI CU VALOARE ISTORICO-ARHITECTURALĂ MARE
- CLĂDIRI PROPUȘE ȘI REZOLUȚIE CLĂDIRI CU MONUMENT
- CLĂDIRI CU VALOARE MEMORIALISTĂ

LIMITA ZONE DE PROTECȚIE ELEMENTE DE PATRIMONIUM

- ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE, BUCURIE ÎN L.M. 2015 CF. P.U.Z. CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIUA MARE
- ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE, BUCURIE ÎN L.M. 2015 CF. P.U.Z. CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIUA MARE
- ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE, BUCURIE ÎN L.M. 2015 CF. P.U.Z. CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIUA MARE
- ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE, BUCURIE ÎN L.M. 2015 CF. P.U.Z. CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIUA MARE

ELEMENTE ORIENTATIVE

- PROIECTARE CU PĂRĂȘI ORIENTATIVE

