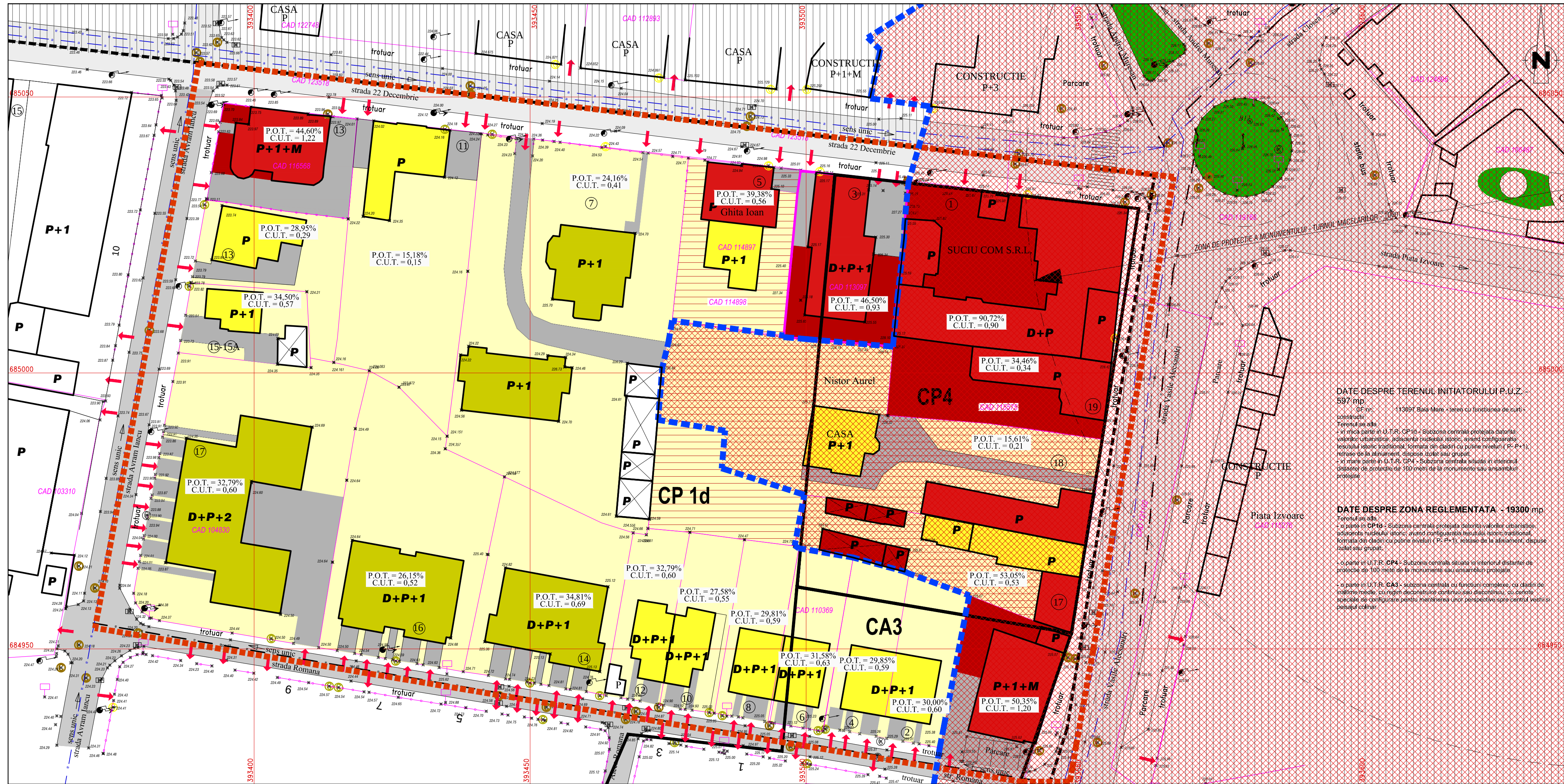




P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU

F U N C T I U N I M I X T E

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

STAMPILE

Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

- LEGENDA
1. LIMITE
- PUZ - Piata Izvoarele din municipiul Baia Mare - nr 861 / 2015, aprobat prin HCL 406 / 2015
 - PUZ - CENTRUL ISTORIC BAI A MARE Nr. 240 din 26.06.2001
 - U.T.R - uri EXISTENTE CONFORM PUG APROBAT
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - LIMITA PARCELA INITIATOR
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
 - GARD PROPRIETATE
2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA DE LOCURE INDIVIDUALA
 - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA DE LOCURE COLECTIVA
 - CONSTRUCTII ANEXA CARE DESERVESC LOCIUREA
 - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA DE SERVICII / COMERT
 - TERENURI CU FUNCTIUNEA PREPONDERENT DE LOCUIRE
 - TERENURI CU FUNCTIUNEA PREPONDERENT DE SERVICII / COMERT COMPLEMENTARE LOCIURII
 - TERENURI CU FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII / COMERT SI LOCIURE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. 22 DECEMBRIE, str. V. ALECSANDRI
 - STRADA CU DESERVIRE LOCALA - str. ROMANA, str. AVRAM IANCU
 - CALE DE CIRCULATIE PE INTERIORUL PARCELEI
 - ACCES
4. RELETE EDILITARE
- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
 - RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
 - RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
 - RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
 - Stâlp beton

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp

CP 1d - 113097 Baia Mare - teren cu limitarea de curti - constructii

Terenul este situat in U.T.R. CP 1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta pietei, istoric, avand configuratie speciala din punct de vedere al reliefului, cu pante mici (P+1), intrare la planimetrie, dispune de toate utilitatile necesare.

In partea de nord a terenului, dispune de toate utilitatile necesare.

In partea de sud a terenului, dispune de toate utilitatile necesare.

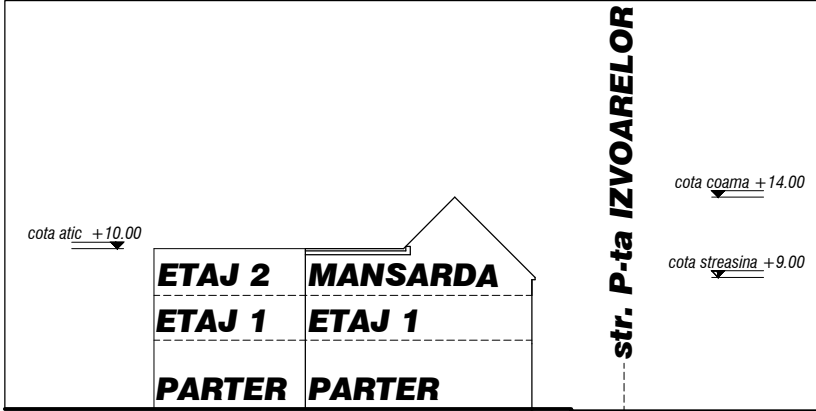
DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp

Terenul este situat in U.T.R. CP 4 - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta pietei, istoric, avand configuratie speciala din punct de vedere al reliefului, cu pante mici (P+1), intrare la planimetrie, dispune de toate utilitatile necesare.

In partea de nord a terenului, dispune de toate utilitatile necesare.

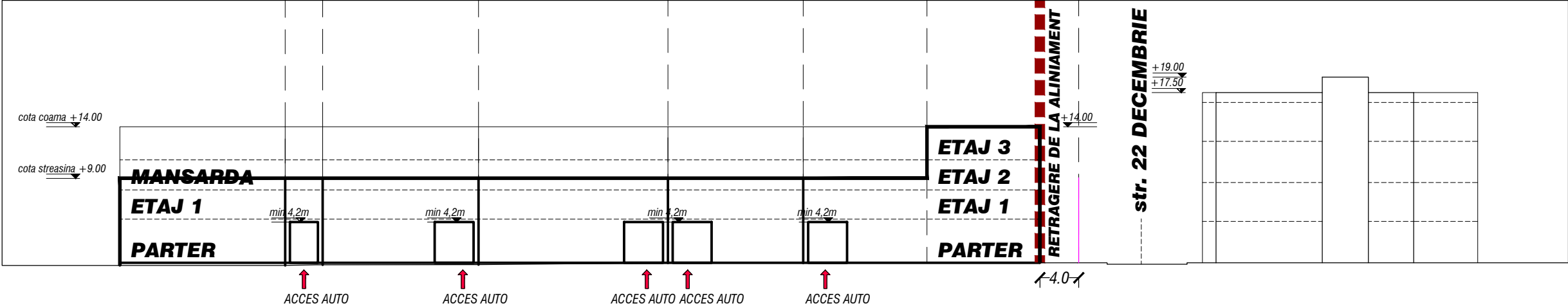
In partea de sud a terenului, dispune de toate utilitatile necesare.

Acest document este proprietatea intelectuală a s.c. 9 OPTIUNE srl și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus parțial sau total fără acordul expres.					
			SC 9 OPTIUNE SRL		ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2
J 24/108/98					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE Loc. BAI A MARE, str. 22 Decembrie, nr. 3	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh PASKUCZ STEFAN				
PROIECTAT	arh TOTI KRISZTINA				
DESENAT	arh TOTI KRISZTINA		DATA 2022	SITUATIA EXISTENTA	PLANS A NR. U2

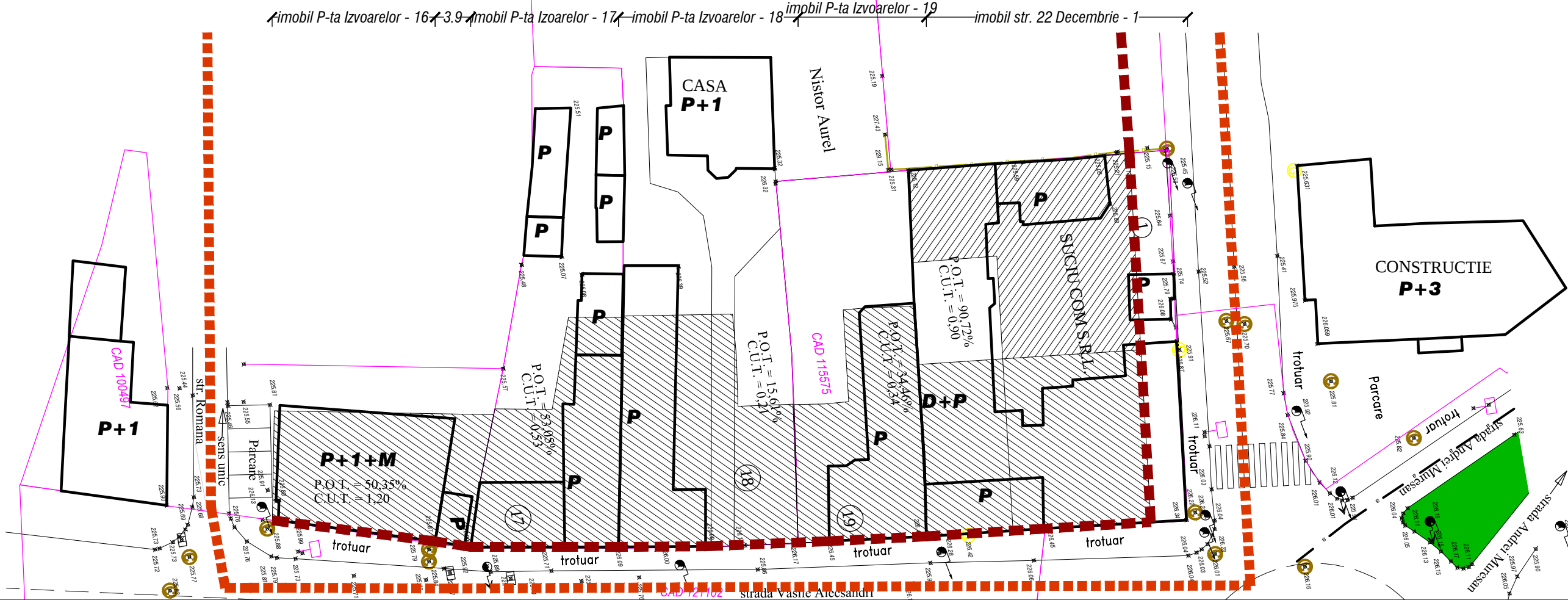
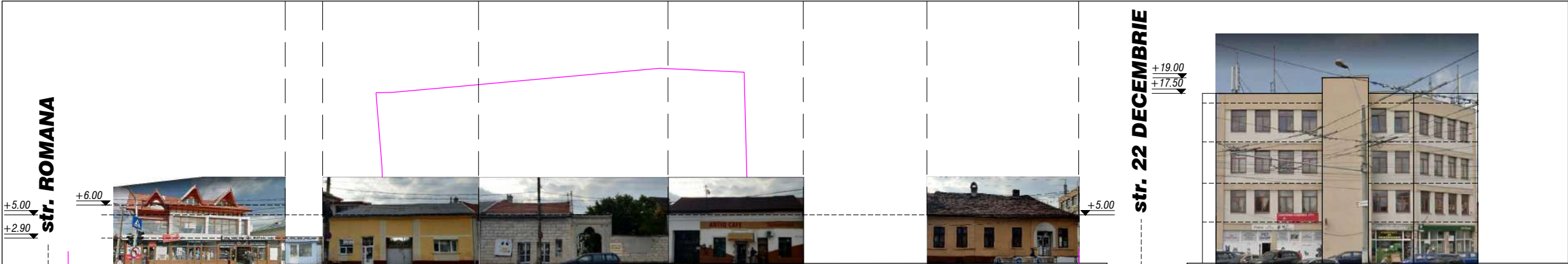


15.0
adancime cladire la strada
25.0
adancime maxima a cladirii in teren

DESFASURATA FRONT STRADAL CVARTAL - EST - PROPUNERE



DESFASURATA FRONT STRADAL CVARTAL - EST - EXISTENT



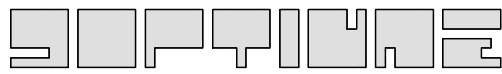
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE
ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA si URBANISM

STAMPLA



Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

LEGENDA

1. LIMITE

- U.T.R - uri PROPUSE CONFORM CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELA INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ALINIAREA COSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADIACENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	5441,57	28,20	9905,21	51,32
2.	Zona verde - teren liber de constr.	11008,43	57,03	6544,79	33,91
3.	Zona circulatii auto	1550,57	8,03	1550,57	8,03
4.	Zona circulatii pietonale	1299,43	6,74	1299,43	6,74
Total suprafata zona de studiu		19300,00	100,00	19300,00	100,00
P.O.T. parcela		40% - CP1d, CP4 80% - CA3		70 % - CA3_M 70% - CA3_L	
C.U.T. parcela		0,6; 0,8 - CP1d, CA4 2,2 - CA3		2,2 - CA3_M 2,2 - CA3_L	

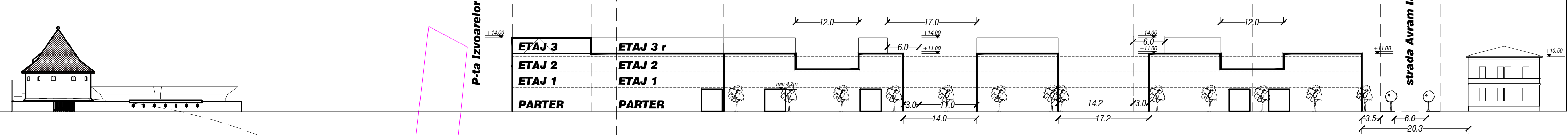
Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.



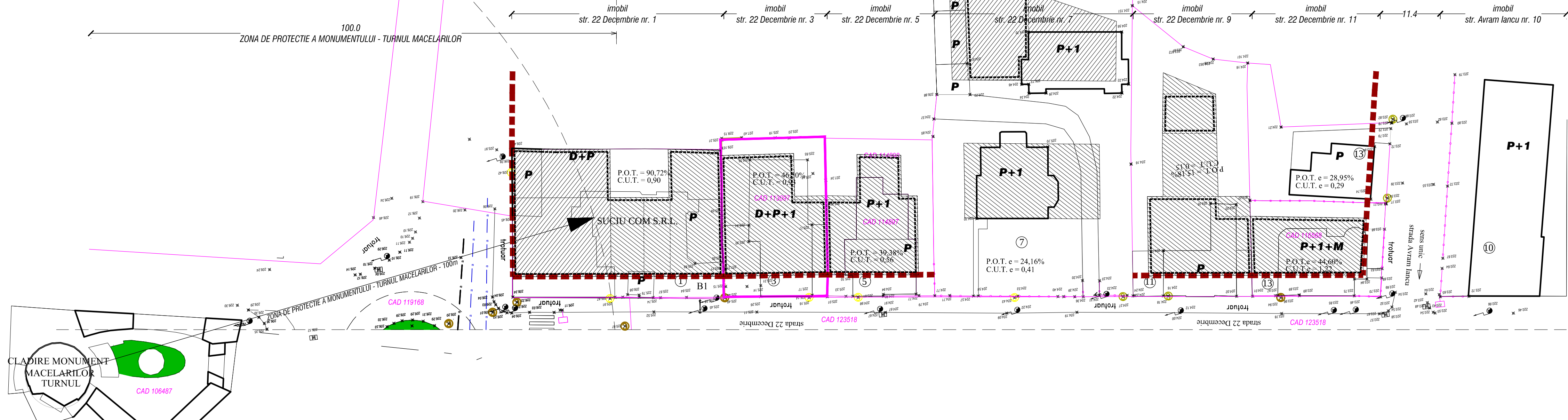
J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie, nr. 3	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh PASKUCZ STEFAN				
PROIECTAT	arh TOTH KRISZTINA		DATA 2022	DESFASURATA FRONT EST	PLANSA NR. U3.1
DESENAT	arh TOTH KRISZTINA				

DESFASURATA FRONT STRADAL CVARTAL - NORD - PROPUNERE



DESFASURATA FRONT STRADAL CVARTAL - NORD - EXISTENT



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE
ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA si URBANISM

STAMPILA

OPTIUNE

Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

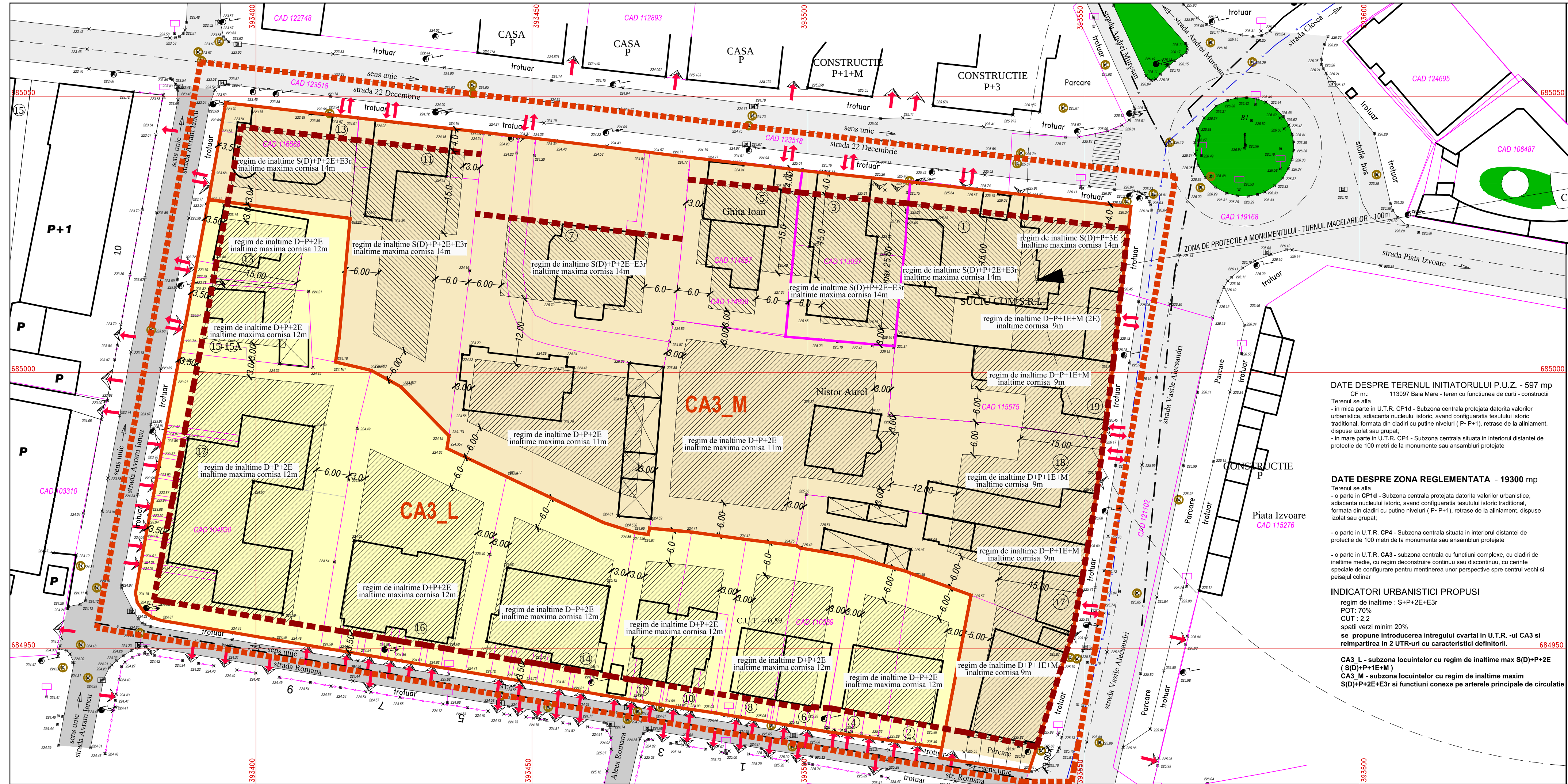
LEGENDA

1. LIMITE

- U.T.R - uri PROPUSE CONFORM CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELA INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ALINIAREA COSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADIACENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- CONSTRUCTII DEMOLATE

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

OPTIUNE		s		PROIECT NR. 22/ 2022
J 24/108/98	SC 9 OPTIUNE SRL	ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie, nr. 3
SEF PROIECT	arh PASKUCZ STEFAN			P.U.Z.
PROIECTAT	arh TOTH KRISZTINA			
DESENAT	arh TOTH KRISZTINA		DATA 2022	PLANSA NR. U3.2



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU

F U N C T I U N I M I X T E

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

SOPTIUNE

Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

STAMPILA

- LEGENDA
1. LIMITE
- U.T.R - urii PROPUSE CONFORM PARCELARULUI EXISTENT
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 - LIMITA PARCELA INITIATOR
 - PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
 - GARD PROPRIETATE
 - ALINIAREA COSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADIACENTE
2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- CA3_L - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
 - CA3_M - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIUNI MIXTE - PARTER COMERCIAL SI SERVICII SI CU LOCUIRE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. 22 DECEMBRIE, str. V. ALECSANDRI
 - STRADA COLECTOARE - str. ROMANA, str. AVRAM IANCU
 - ACCES

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp
CF nr.1
113097 Baia Mare - teren cu functiunea de curti - constructii

Terenul se afla
- in mica parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P- P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- in mare parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp
Terenul se afla
- o parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P- P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- o parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

- o parte in U.T.R. CA3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim deconstructie continuu sau discontinuu, cu cerinte speciale de configurare pentru mentinerea unor perspective spre centrul vechi si peisajul colinar

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

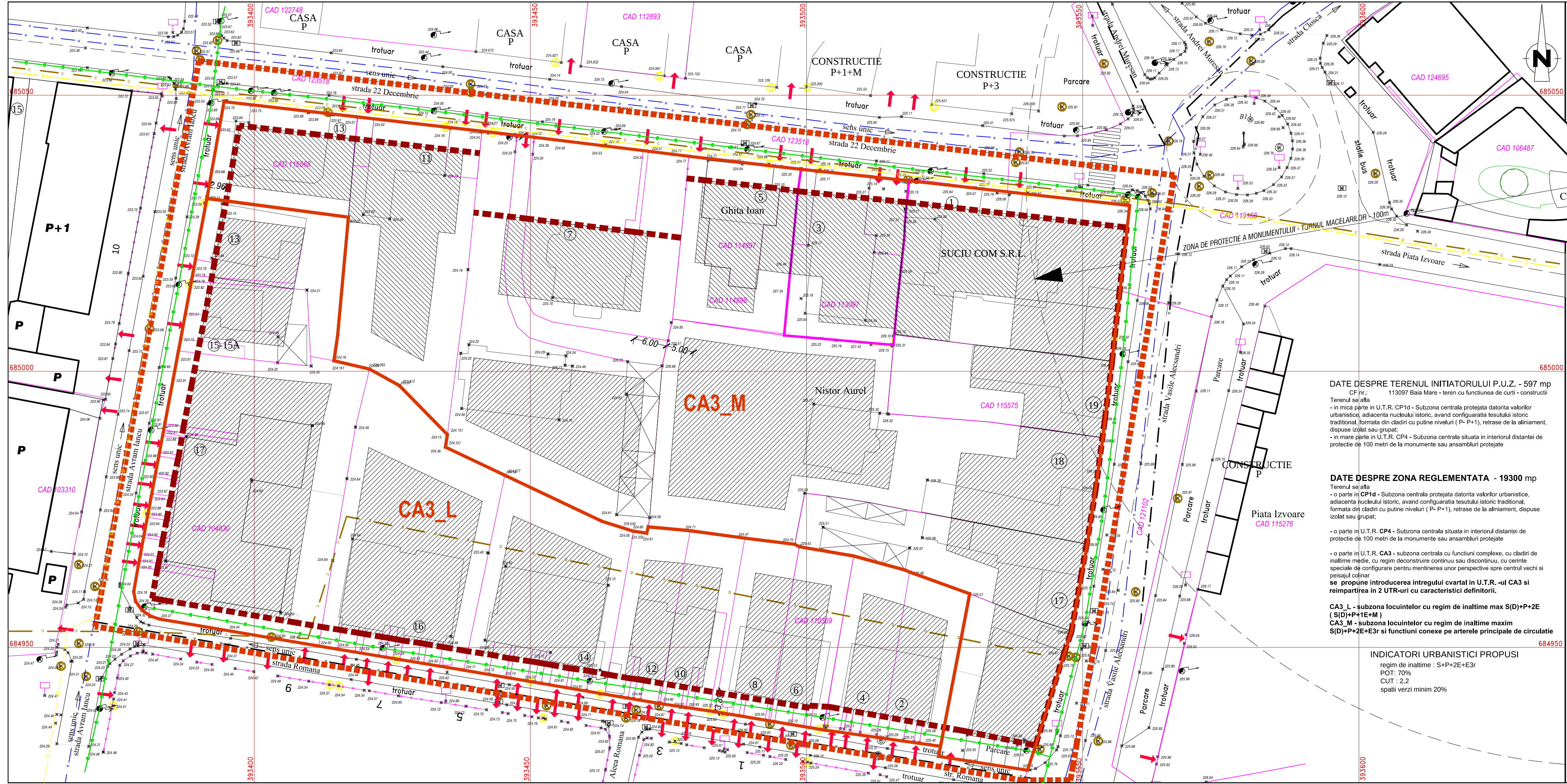
regim de inaltime : S+P+2E+E3r
POT: 70%
CUT : 2,2
spatii verzi minim 20%
se propune introducerea intregului cvartal in U.T.R.-ul CA3 si reimpartirea in 2 UTR-uri cu caracteristici definitorii.

CA3_L - subzona locuintelor cu regim de inaltime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)
CA3_M - subzona locuintelor cu regim de inaltime maxim S(D)+P+2E+E3r si functiuni conex pe arterele principale de circulatie

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	5441,57	28,20	9905,21	51,32
2.	Zona verde - teren liber de constr.	11008,43	57,03	6544,79	33,91
3.	Zona circulatiei auto	1550,57	8,03	1550,57	8,03
4.	Zona circulatiei pietonale	1299,43	6,74	1299,43	6,74
Total suprafata zona de studiu		19300,00	100,00	19300,00	100,00
P.O.T. parcela		40% - CP1d, CP4 80% - CA3		70 %	
C.U.T. parcela		0,6; 0,8 - CP1d, CA4 2,2 - CA3		2,2	

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT		arh PASKUCZ STEFAN				
DESENAT		arh TOTH KRISZTINA		DATA 2022	REGLEMENTARE	PLANSA NR. U3



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU

F U N C T I U N I M I X T E

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

STAMPILA

SOPTIUNE

Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

LEGENDA

1. LIMITE

- U.T.R - uri PROPUSE CONFORM PARCELARULUI EXISTENT
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELA INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ACCES

2. REȚELE EDILITARE

- REȚEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- REȚEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- REȚEA ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA IN ZONA
- REȚEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
- Stâlp beton

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp
CF nr. 113097 Baia Mare - teren cu functiunea de curti - constructii

Terenul se afla

- in mica parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P+P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- in mare parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp

Terenul se afla

- o parte in CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P+P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- o parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate
- o parte in U.T.R. CA3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim deconstructie continuu sau discontinuu, cu cerinte speciale de configurare pentru mentinerea unor perspective spre centrul vechi si peisajul colinar

se propune introducerea intregului cvartal in U.T.R. -ul CA3 si reimpartirea in 2 UTR-uri cu caracteristici definite.

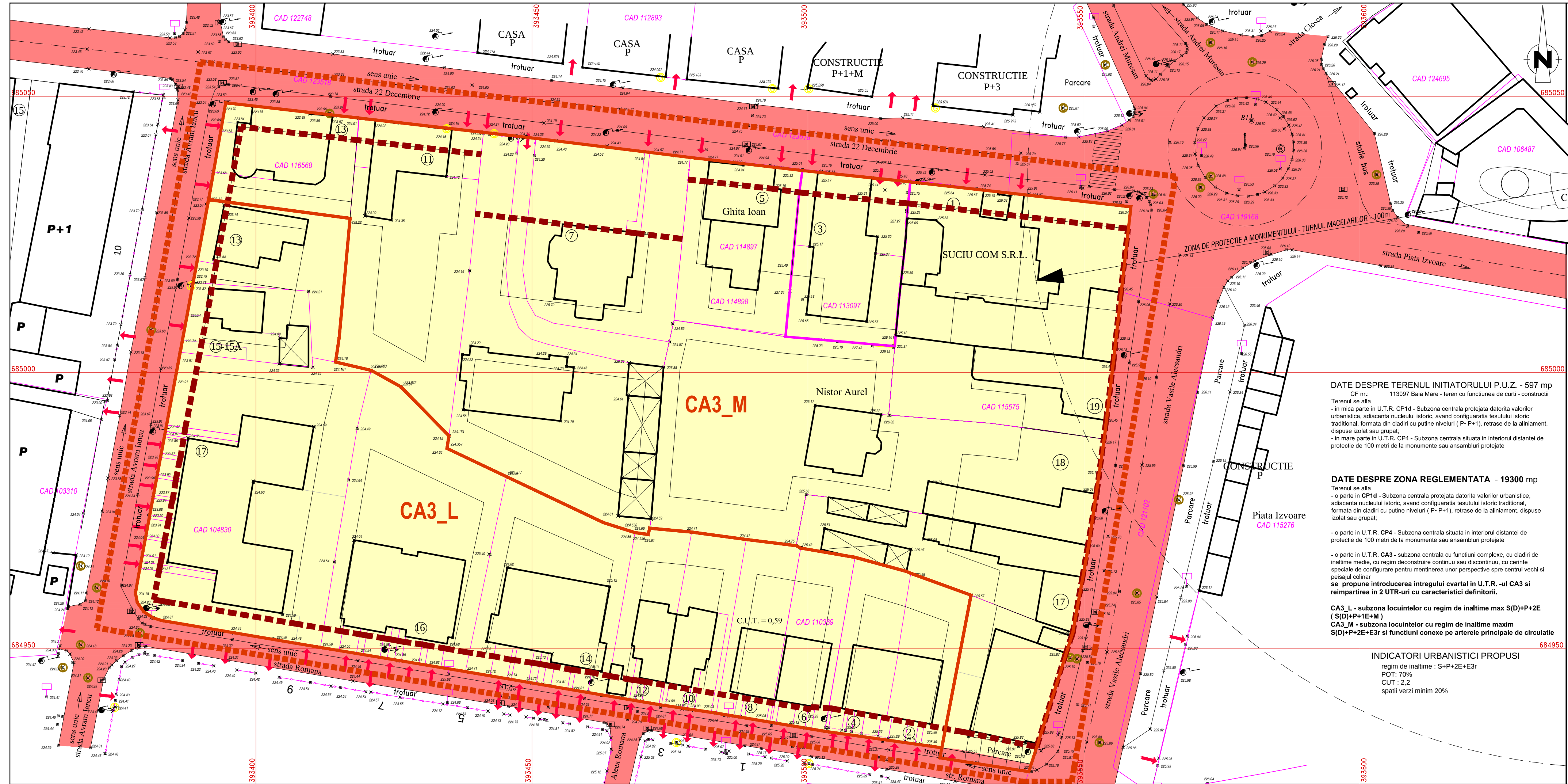
CA3_L - subzona locuintelor cu regim de inaltime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)
CA3_M - subzona locuintelor cu regim de inaltime maxim S(D)+P+2E+E3r si functiuni conexe pe arterele principale de circulatie

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
regim de inaltime : S+P+2E+E3r
POT: 70%
CUT : 2,2
spatii verzi minim 20%

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	5441,57	28,20	9905,21	51,32
2.	Zona verde - teren liber de constr.	11008,43	57,03	6544,79	33,91
3.	Zona circulatii auto	1550,57	8,03	1550,57	8,03
4.	Zona circulatii pietonale	1299,43	6,74	1299,43	6,74
Total suprafata zona de studiu		19300,00	100,00	19300,00	100,00
P.O.T. parcela		40% - CP1d, CP4 80% - CA3		70 % - CA3_M 70% - CA3_L	
C.U.T. parcela		0,6; 0,8 - CP1d, CA4 2,2 - CA3		2,2 - CA3_M 2,2 - CA3_L	

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT		arh PASKUCZ STEFAN				
DESENAT		arh TOTH KRISZTINA		DATA 2022	REGLEMENTARE ECHIPARE EDILITARA	PLANSA NR. U4



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU

F U N C T I U N I M I X T E

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

STAMPILA

Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

- LEGENDA
1. LIMITE
- U.T.R - urii PROPUSE CONFORM PARCELARULUI EXISTENT
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELA INITIATOR
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- GARD PROPRIETATE
- ALINIAREA COSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADJACENTE
- EDIFICABIL PROPUIS
- ACCES
2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PRIMARIEI BAIA SPRIE

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp
CF Nr. 113097 Baia Mare - teren cu functiunea de curti - constructii

Terenul se afla

- in mica parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P- P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- in mare parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp

Terenul se afla

- o parte in CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P- P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- o parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate
- o parte in U.T.R. CA3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim deconstruire continuu sau discontinuu, cu cerinte speciale de configurare pentru mentinerea unor perspective spre centrul vechi si peisajul colinar

se propune introducerea intregului cvartal in U.T.R. -ul CA3 si reimpartirea in 2 UTR-uri cu caracteristici definitorii.

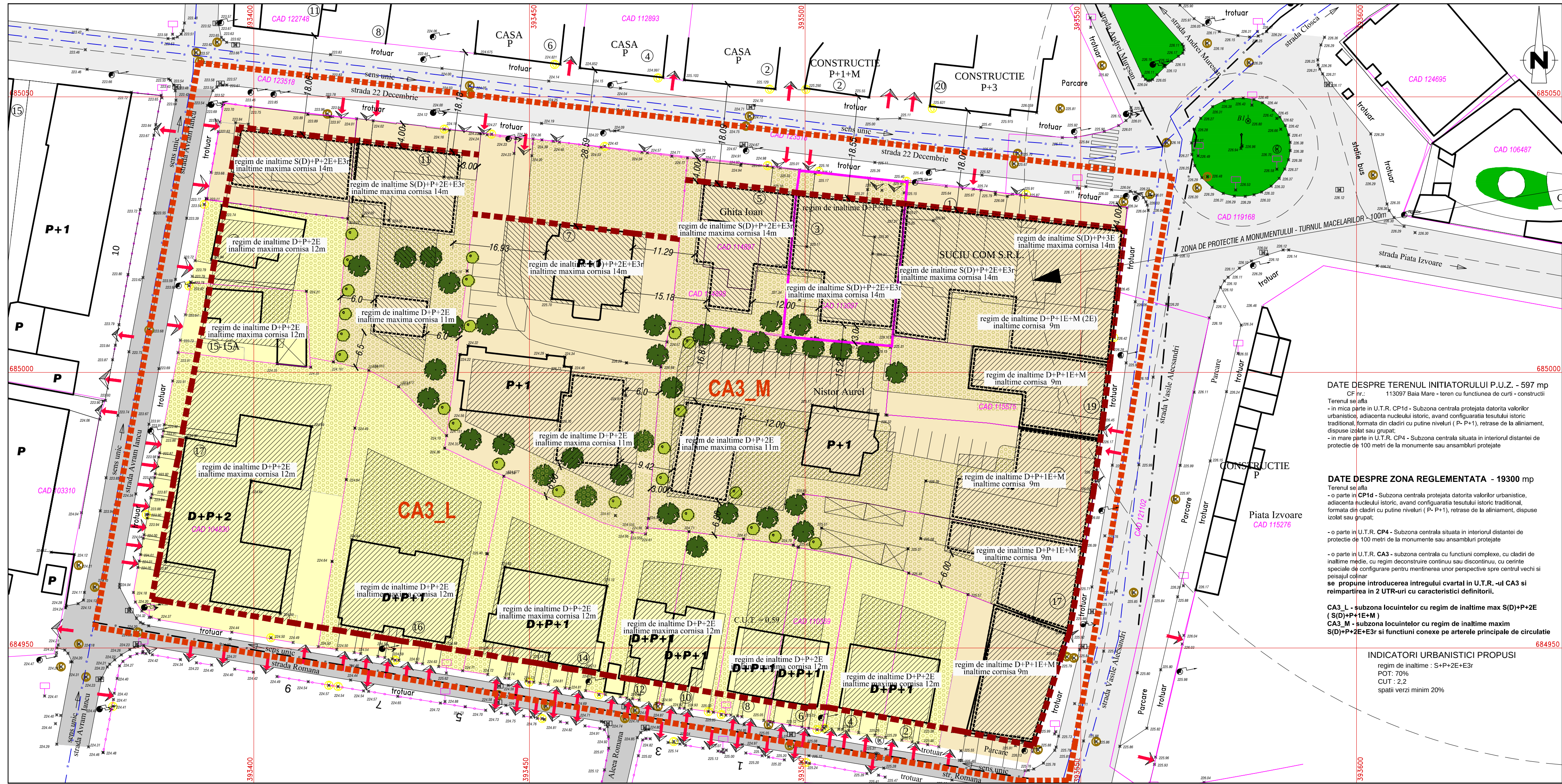
CA3_L - subzona locuintelor cu regim de inaltime max S(D)+P+2E
(S(D)+P+1E+M)
CA3_M - subzona locuintelor cu regim de inaltime maxim
S(D)+P+2E+E3r si functiuni conexe pe arterele principale de circulatie

INDICATORI URBANISTICI PROPUISI

regim de inaltime : S+P+2E+E3r
POT: 70%
CUT : 2,2
spatii verzi minim 20%

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

			S	N	PROIECT 22/ 2022
J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500 DATA 2022	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE	
SEF PROIECT	arh PASKUCZ STEFAN			P.U.Z.	
PROIECTAT	arh TOTH KRISZTINA			Loc. BAIJA MARE, str. 22 Decembrie	
DESENAT	arh TOTH KRISZTINA			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
				PLANSA NR.	U5



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA SI URBANISM

STAMPILA

SOPTIUNE

Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

LEGENDA

1. LIMITE

U.T.R - urii PROPUSE CONFORM CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

LIMITA ZONEI REGLEMENTATE

LIMITA PARCELA INITIATOR

PARCELAR - EXISTENT IN ZONA

GARD PROPRIETATE

ALINIAREA COSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADIACENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

CA3_L - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE

CA3_M - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIUNI MIXTE - PARTER COMERCIAL SI SERVICII SI CU LOCUIRE

CONSTRUCTII EXISTENTE

CONSTRUCTII DEMOLATE

CONSTRUCTII PROPUSE

ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

ZONE VERZI PE PARCELELE REGLEMENTATE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. 22 DECEMBRIE, str. V. ALECSANDRI

STRADA CU DESERVIRE LOCALA - str. ROMANA, str. AVRAM IANCU

ACCES

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI P.U.Z. - 597 mp
CF nr. 113097 Baia Mare - teren cu functiunea de curti - constructii

Terenul se afla

- in mica parte in U.T.R. CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P- P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- in mare parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate

DATE DESPRE ZONA REGLEMENTATA - 19300 mp
Terenul se afla

- o parte in CP1d - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului istoric traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P- P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;
- o parte in U.T.R. CP4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate
- o parte in U.T.R. CA3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim deconstructie continuu sau discontinuu, cu cerinte speciale de configurare pentru mentinerea unor perspective spre centrul vechi si peisajul colinar

se propune introducerea intregului cvartal in U.T.R. -ul CA3 si reimpartirea in 2 UTR-uri cu caracteristici definitorii.

CA3_L - subzona locuintelor cu regim de inaltime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M)
CA3_M - subzona locuintelor cu regim de inaltime maxim S(D)+P+2E+E3r si functiuni conex pe arterele principale de circulatie

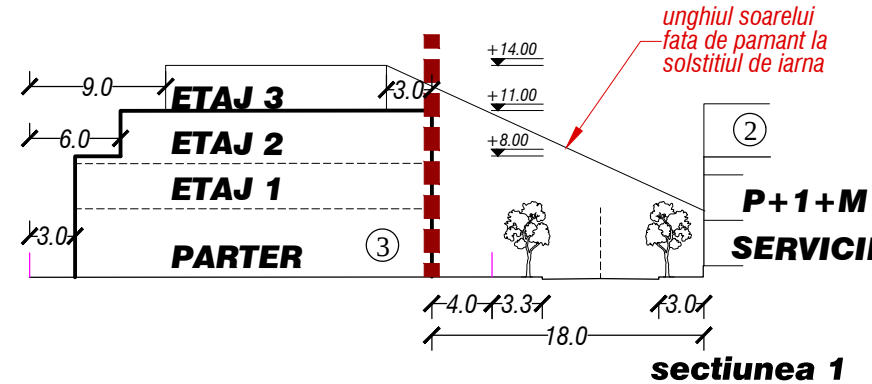
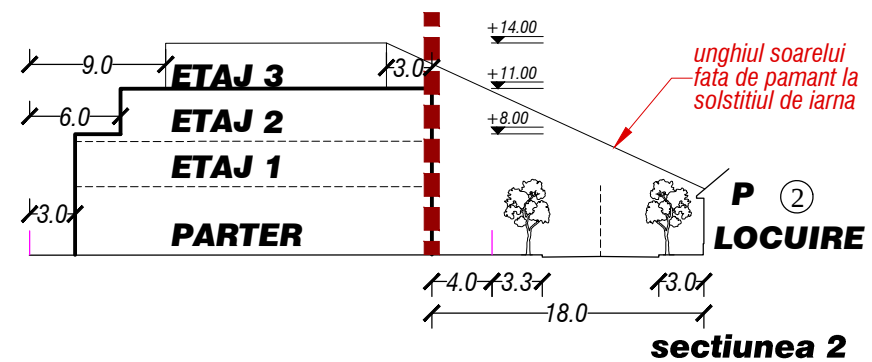
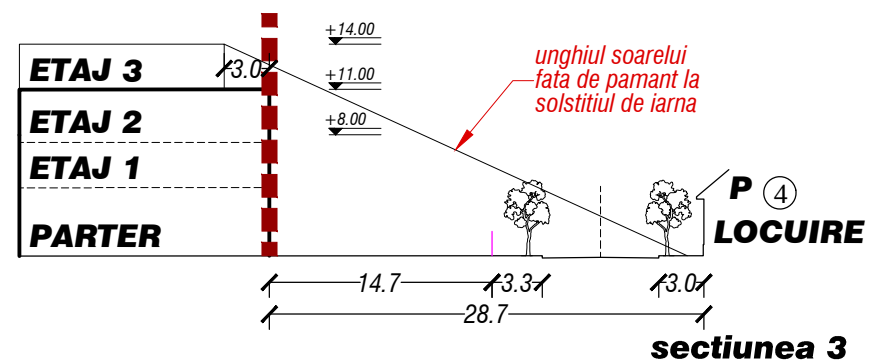
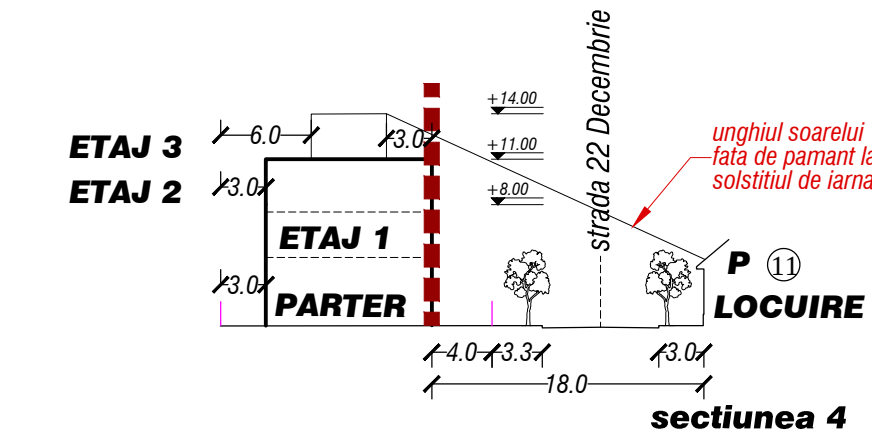
INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

regim de inaltime : S+P+2E+E3r
POT: 70%
CUT : 2,2
spatii verzi minim 20%

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

SOPTIUNE			S		PROJECT 22/ 20	
J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATI NR 2 AP 1-2						
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE		FAZA
SEF PROIECT	arh PASKUCZ STEFAN		1:500	Loc. BAIA MARE, str. 22 Decembrie		P.U.2
PROIECTAT	arh TOTI KRISZTINA		DATA 2022	REGLEMENTARE		PLANSA NR. U6
DESENAT	arh TOTI KRISZTINA			PROPUNERE MOBILARE		

STUDIU DE INSORIRE



INSORIREA CVARTALULUI cu construcțiile noi propuse

- clădirile de pe strada Romana beneficiază de o însorire bună, clădirile nu sunt umbrite și nu lasă umbră pe alte construcții.

- clădirile de pe strada Avram Iancu, respectiv strada Vasile Alecsandri beneficiază de orientare est - vest , sunt însorite pe toată perioada zilei, respectiv nu sunt umbrite.

- clădirile de pe latura sudică a străzii 22 Decembrie lasă umbră pe clădirile de pe latura nordică a străzii 22 Decembrie (vezi secțiunile 1-4)
- prima clădire de la nr 2 (str. 22 Decembrie) are următoarele funcțiuni: croitorie, spații de joacă interioare - ca urmare umbra lăsată de clădirile de la adresa nr 3, 5 (str. 22 Decembrie) nu afectează.

- clădirile de la nr 2, 4, 6 sunt case de locuit, clădirea nr 7 fiind retrasă de la aliniament nu lasă umbră, ca urmare însorirea nu este afectată.

- clădirile de la nr 8 (str. 22 Decembrie) și 11 (str. Avram Iancu) sunt case de locuit, sunt umbrite de clădirile de la nr 11, 13 (str. 22 Decembrie) pe o perioadă scurtă a zilei, însorirea minimă a camerelor sunt asigurate.

- în cazul în care pe parcela nr 11 (22 Decembrie) se va construi clădire pe interiorul parcelei, aceasta va lăsa umbră pe clădirea de la stradă (aceeași adresă) - la nivel parter pe o perioadă scurtă. Însorirea camerelor din clădirea de la stradă se va asigura în prima și în a doua parte a zilei.

CONCLUZIE: ÎNSORIREA MINIMĂ A ÎNCĂPERILOR, CONFORM NORMELOR ÎN VIGOARE, ESTE ASIGURATĂ.

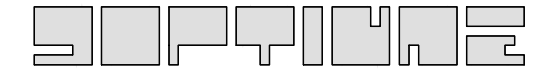
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

PROIECTANT GENERAL / ARHITECTURA si URBANISM

TAMPILE



Baia Mare , str.Cetatii nr.2 , ap. 1-2
J 24/108/98 tel/fax:0362-411263

LEGENDA

1. LIMITE

- | | |
|---|---|
|  | U.T.R. - uri PROPUSE CONFORM CONSTRUCTIILOR EXISTENTE |
|  | LIMITA ZONEI REGLEMENTATE |
|  | LIMITA PARCELA INITIATOR |
|  | PARCELAR - EXISTENT IN ZONA |
|  | GARD PROPRIETATE |
|  | ALINIERIA CONSTRUCTIILOR LA STRAZILE ADJACENTE |

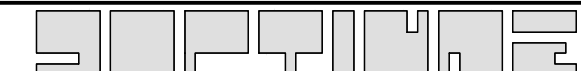
2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- | | |
|---|--|
|  | CA3_1 - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE |
|  | CA3_M - ZONA CU TERENURI CU FUNCTIUNI MIXTE - PARTER
COMERCIAL SI SERVICII SI CU LOCUIRE |
|  | CONSTRUCTII EXISTENTE  CONSTRUCTII DEMOLATE |
|  | CONSTRUCTII PROPUSE |
|  | ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA |
|  | ZONE VERZI PE PARCELELE REGLEMENTATE |

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- | | |
|--|---|
|  | STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. 22 DECEMBRIE, str. V. ALECSANDRI |
|  | STRADA CU DESERVIRE LOCALA - str. ROMANA, str. AVRAM IANCU |
|  | ACCESE |

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9 OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.



J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1

3

PROIECT NR.

22/ 2022

SPESIFICACIJE	NUMER	SEMENATURA	
---------------	-------	------------	--

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCA
--------------	------	-----------	-----

055 PROJECT	001 BACKLOG STEFAN	1:5
-------------	--------------------	-----

SEF PROJEKT	am PASKUCZ STEFAN		

11/11/2016

[illegible]

ELABORARE PUZ - MODELARE
ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE
La BAIA MARE, str. 22 Decembrie, nr. 2

Loc. BAIA MARE, Str. 22 Decembrie, nr. 3

A

DU17

P.O.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

Denumirea: **ELABORARE P.U.Z. - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE**

Initiator: **SC ALPADRINA SRL -**

Amplasament: **loc. BAI A MARE, str. 22 Decembrie - cvartalul cuprins între străzile 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor, Romana, Avram Iancu**

Proiectantul general: **S.C. 9 opțiune S.R.L.
BAIA MARE, P-ța Cetății, nr. 2**

septembrie 2022

Data elaborării

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Faza de proiectare:

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: ELABORARE P.U.Z. - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

Initiator: SC ALPADRINA SRL

Amplasament: loc. BAI A MARE, str. 22 Decembrie - cvartalul cuprins între străzile 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor, Romana, Avram Iancu

Proiectantul general: S.C. 9 opțiune S.R.L.
BAIA MARE, P-ța Cetății, nr. 2

septembrie 2022

Data elaborării

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nului

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei. P.U.Z.-ul va trebui să fie principalul instrument în gestionarea zonală constituind actul de autoritate legală al administrației publice locale.

Se propune **reglementarea unui cvartal din zona centrală a municipiului Baia Mare, în suprafață de 19300,00 mp, compus din 22 de proprietăți private ale unor persoane fizice sau juridice cu modificarea indicilor urbanistici.**

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare întocmit de firma SC ARHITEXT INTELISOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în intravilanul localității și se întinde pe mai multe unități teritoriale de referință:

- CP1d – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri cu puține niveluri (P, P+1), retras de la aliniament, dispuse izolat sau grupat**
- CP4 - subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100m de la monumente sau ansambluri protejate**
- CA3 - subzona 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**

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzut în certificatul de urbanism se înscriu în prevederile P.U.G.-ului și constituie un răspuns la solicitarea actuală a pieței imobiliare și a proprietarilor terenului.

În acest sens s-a eliberat **Certificatul de urbanism nr. 1068 / 13.09.2022 și Avizul de Oportunitate nr. / .09.2022** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- rezolvarea circulației astfel încât accesul și ieșirea autoturismelor din incintă să nu afecteze fluența traficului ;
- modul de utilizare a terenurilor;
- parcarile, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehicolelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietatea privată a solicitanților
- reglementarea spațiilor verzi.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat HCL 349/ 1999
- PUZ - RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAI A MARE, str. AVRAM IANCU, nr. 12 - nr 934/2019, aprobat prin HCL nr 447/2019
- PUZ PIAȚA IZVOARELOR nr 861/2015, aprobat prin HCL 406/2015

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- RIDICAREA TOPOGRAFICĂ întocmită de SC ALCAD SURVEY SRL
- STUDIUL GEOTEHNIC întocmit de SC GEO SEARCH SRL – pr 75 / 2022

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– suprafața terenului studiat	19300,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	5000,00 mp
– suprafața zone libere - zone verzi	9646,00 mp
– suprafața platformelor	1831,00 mp
– suprafața circulațiilor pietonale	1273,00 mp
– suprafața circulațiilor auto	1550,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la bază:

LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**

LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*) - REPUBLICARE**

Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)*) - Republicare

LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Perimetrul studiat se află în imediata vecinătate a „Centrului istoric al Municipiului Baia Mare” - cod MM-II-a-A-04432 în lista monumentelor istorice din anul 2015, în partea de sud a acesteia fiind delimitată de străzile 22 Decembrie la nord, strada Vasile Alecsandri la est, strada Romană la sud și strada Avram Iancu la vest.

Zona studiată a început să fie construită și locuită încă din secolul al XVIII-lea, o dată cu dezvoltarea și industrializarea mineritului. Parcelarul inițial a fost de tip rural cu case și grădini construite pe frontul vestic al străzii Vasile Alecsandri.

Urbanizarea zonei a început în secolul XX. Primele străzi au fost strada Vasile Alecsandri și 22 Decembrie, ambele converg spre poarta de sud a orașului vechi. Strada Avram Iancu a fost trasată și reglementată în prima jumătate a sec XX, iar strada Romană este sistematizată în a 2-a jumătate a secolului trecut.

Arhitectura și modul de ocupare al clădirilor din cvartalul studiat:

- clădirile aflate pe **strada V. Alecsandri** sunt cele mai vechi construite din cvartal care au avut intervenții de-a lungul anilor, reparații, modernizări. Clădirile crează un front continuu spre stradă având regim de înălțime parter. Cea mai nouă intervenție de pe frontul estic al cvartalului este clădirea construită în ultimii 5 ani aflată la intersecția străzilor - Vasile Alecsandri și strada Romană, clădire care încearcă să se încadreze în frontul existent printr-o arhitectură mediocră având regim de construire P+1E+M.

- clădirile aflate pe strada **22 Decembrie** sunt construite în diferite perioade:

- clădirea aflată azi la nr 11 a fost construită între anii 1890 - 1915 pe aliniament. Este o casă parter, cu un limbaj Art Nouveau stilizat - Art Deco. Este o casă valoroasă din punct de vedere istoric și arhitectural, bine executată la vremea respectivă, dar care se află într-o stare avansată de degradare fiind abandonată în zilele noastre.

- clădirea aflată la nr 7 a fost construită în anii 40 în regim de înălțime P+1E, este foarte retrasă de la aliniament (toate clădirile de la stradă sunt construite pe aliniament), prezintă elemente moderniste de arhitectură,

- clădirea aflată la nr 9 este un bloc în regim de înălțime P+1E construit în perioada comunistă, fiind dispusă la sud de clădirea de la nr 7

- celelalte clădiri sunt clădiri cu o arhitectură simplă care au suferit reparații și transformări de-a lungul anilor.

- clădirile de pe strada **Avram Iancu** au fost construite în perioada comunistă, respectiv blocul D+P+2E, casa de la nr 15.

- clădirile de pe strada **Romană** sunt construite după anii 1974 având un front omogen în regim de construire P+1E.

Pârâul Țiganilor care străbătea cvartalul a fost întubat după sistematizarea străzii Romană și construirea frontului nordic al străzii, traseul pârâului fiind pe limita proprietăților existente în zilele noastre.

2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește într-o zonă centrală, zona care face tranziția între zona istorică a orașului și centrul nou constituit în anii '60-'70.

Dată fiind poziția zonei în cadrul localității interesul pentru locuitori și investitori este inevitabil.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

Cvartalul este bine delimitat, cu acces facil la circulațiile auto și pietonale, rețelele edilitare sunt la limita de proprietate.

Frontul estiv și nordic al cvartalului au un mare potențial de dezvoltare din punct de vedere urbanistic.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Cvartalul se află în zona centrală, la sud de orașul vechi a localității delimitat de două artere principale ale orașului care converg spre nucleul istoric al localității.

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: piața agroalimentară - zona comercială
- la sud: zonă de locuire mixtă - rezidențială și colectivă mică
- vest: zonă de locuire mixtă - rezidențială și colectivă mică
- la nord: zonă de locuire individuală

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Cvartalul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu rețele edilitare de apă, canal, energie electrică, telefonie.

Zona studiată este ocupată cu următoarele funcțiuni:

- strada Romana - locuire individuală cuplată și locuire colectivă mică
- strada Avram Iancu - locuire colectivă mică și locuire individuală
- strada 22 Decembrie - locuire colectivă mică și locuire individuală, cabinet medical, sediu de birouri
- strada V. Alecsandri - comerț, cafenele, locuire individuală, servicii

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu este plat.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Hidrografic, râul Săsar este principalul colector al apelor din zonă, are un curs regularizat pe teritoriul municipiului Baia Mare, se întinde pe o lungime de cca 29km și are afluent pe dreapta V. Firiza, V. Borcutului, V Băița. Debitul mediu multianual al râului Săsar înainte de vărsare în râul Lăpușel este de 5,45m³/s. Hidrogeologic variațiile pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor. Nivelul maxim al pânzei de apă freatică s-a stabilizat între -1,00 1,20m față de cota terenului natural. Chimic, apa din pânza freatică este agresivă asupra betoanelor (STAS 3349/83) și simțitor agresivă față de metale (criteriul Mündlein).

În cadrul lucrărilor de forare pe terenul studiat, pânza de apă freatică nu a fost interceptat.

În perioadele de umezeală bogată, îndeosebi primăvara, apele subterane de suprafață sunt suprafreatice și stagnează pe suprafața solului sau la adâncimi mici de 50 - 60 cm, având caracter temporar. Acest fenomen este favorizat și de structura și litologia terenului în care elementele argiloase din pachetul superior sunt impermeabile.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și veri semimoderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticlonul înaintază spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea variază de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, până la cea mai caldă – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord-vest, 6,3% - sud-est
Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.

Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvență a vântului este de 0,50KN/mp.

Conform CR 1-1-3-2005, în zona studiată valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 3KN/mp (zona climaterică III, cu temperaturi de calcul de la - 18° (iarnă) la +25° (vară)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un risc geotehnic redus.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietriș cu nisip.

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în municipiul Baia Mare și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
- cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,15m/s^2$
- cu perioada de colt $T_c = 0,70s$

2.3.6. RISCURI NATURALE

Nu există în imediata vecinătate.

2.4. CIRCULAȚIA

Cvartalul studiat este delimitat de:

- 2 artere principale de circulație:

- strada 22 Decembrie - cu 2 fluxuri de circulație în sens dinspre vest spre est, circulație cu sens unic. Pe str. 22 Decembrie se desfășoară atât circulația autovehiculelor cât și a mijloacelor de transport în comun (autobuse și troleibuze). O incomodare în circulația rutieră este circulația troleibuzelor în dublu sens față de celelalte mijloace de transport care pot să circule numai în direcția vest-est;

- strada V. Alecsandri - cu 4 fluxuri de circulație, câte două în fiecare sens de circulație pe direcția nord - sud;

- 2 străzi colectoare:

- strada Romană - cu 1 flux de circulație și sens unic dinspre est spre vest

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- strada Avram Iancu - cu 1 flux de circulație și sens unic dinspre sud spre nord. Strada Romană colectează circulația auto din Aleea Romană, o dirijează spre strada Avram Iancu care o colectează și o descarcă în strada 22 Decembrie.

În interiorul cvartalului nu mai există nicio stradă de deservire, toate parcelele sunt cu acces direct din străzile care o delimitează, cele prezentate mai sus.

Avantajul parcelelor este că au acces de intrare, respectiv ieșire în relație de dreapta, nu există traversare de fluxuri de sens invers; ca urmare nu este îngreunată circulația auto.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA TERENUL STUDIAT

Funcțiunea majoră a clădirilor ce ocupă cvartalul este de locuire. Spre strada V. Alecsandri există și spații cu funcțiuni de comerț, cafenea.

Funcțiunea terenurilor, conform extraselor CF sunt de curți - construcții.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire – individuală cu regim de înălțime maxim P+1 (M), locuire colectivă mică cu regim de înălțime D+P+2E.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

Cvartalul studiat este ocupat în proporție de :

- 25,9% de clădiri
- 16,1% de platforme și accese pietonale la clădiri
- 8% de circulațiile auto perimetrare
- 50% zone libere, zone verzi

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit existent în zonă a fost construit începând cu anii 1900.

Construcția parter cu funcțiunea de locuire, azi părăsită de pe strada 22 Decembrie nr 11 este valoroasă din punct de vedere istoric și arhitectural, dar este într-o stare avansată de degradare.

Construcția cu 2 nivele - parter și etajul 1 cu funcțiunea de locuire, de pe strada 22 decembrie nr 7 este interesantă prin modul de ocupare al terenului, foarte retrasă de la aliniament, în stare bună de exploatare. Strada Romană prezintă un fond construit încheșat, realizat după anii 1974, având funcțiunea de locuire. Construcțiile de pe strada V. Alecsandri sunt cele mai vechi, cu intervenții în plastica arhitecturală, niciuna nu mai are elemente arhitecturale originale.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Fiind o zonă centrală, cvartalul beneficiază de toate serviciile pe o rază de 300m:

- spre N: grădiniță, școală, poliție, administrație (primărie);
- spre E: piață alimentară, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
- spre S: administrație, policlinică și alte cabinete medicale;
- spre V: piață urbană, servicii, comerț.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat prezintă o zonă verde amenajată de riverani în proporție de 50%.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

	Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:
SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fără extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim
PRECIPITAȚII	- înscris în limite normale; Ploile torențiale din timpul verii, precum și topirea zăpezii primăvara pot provoca inundații: râul Săsar nu constituie o posibilă sursă de risc.
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezintă risc geotehnic redus, terenul este bun de fundare la -1,30m față de terenul natural
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu rețele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii adiacente. De asemenea, există și iluminat public stradal pe toate străzile.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Disfuncționalitățile existente sunt de mai multe tipuri:

- estetic - starea unora dintre clădiri este incompatibilă cu nivelul de calitate impus unui areal cu vocație centrală, respectiv dezvoltarea fragmentară a zonei a generat o imagine contrastantă (regim de înălțime, folosință, texturi, materiale)
- reglementările PUG (1999) nu mai sunt de actualitate și nu răspund nevoilor curente

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

– Cadrul natural existent este întreținut de riverani fiind pe proprietăți private.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

– au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITATE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

– cvartalul studiat are legătură sistematizată cu toate străzile învecinate.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

– nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPA CAZ

– nu este cazul

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ, este de a construi pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa: Baia Mare, str. 22 Decembrie nr 3, un imobil cu funcțiunea de locuire colectivă în regim de înălțime D+P+2E+E3r. Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

- funcțiunea majoră a cvartalului este de locuire
- funcțiunea propusă – locuire colectivă – nu crează disfuncționalități
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuire

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: "Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2007.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în intravilanul localității și se întinde pe mai multe unități teritoriale de referință:

- CP1d – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri cu puține niveluri (P, P+1), retras de la aliniament, dispuse izolat sau grupat**
- CP4 - subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100m de la monumente sau ansambluri protejate**
- CA3 - subzona 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**

EXTRAS DIN REGULAMENT

CP1d – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri cu puține niveluri (P, P+1), retras de la aliniament, dispuse izolat sau grupat

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

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;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- funcțiuni publice: echipamente publice - administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar - bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

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;

se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult.

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 la funcțiunile admise;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- 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 supraterrane;
- 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- se consideră construibile parcelele având minim 150m² și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcani laterali sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcani sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - 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;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de la aliniament de 4.0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10,0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- 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.

CIRCULATII SI ACCESE

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, 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; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu suma distanței dintre aliniamente și a distanței la care este retrasă clădirea de la aliniament, dar nu va depăși P+3 etaje;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 100m²;

ÎMPREJMUIRI

- se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

– POT maxim=40%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim=0,80 pentru clădirile situate pe aliniament;
- CUT maxim =0,60 pentru clădirile retrase de la aliniament;

CP4 - subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100m de la monumente sau ansambluri protejate

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

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.

UTILIZĂRI 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;

se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

(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;

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 la funcțiunile admise;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- 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 autovehicolelor 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 350m² cu un front minim la stradă de 15,0 metri în cazul fronturilor continue și 18,0 metri în cazul fronturilor discontinue; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- se admite re lotizarea cu condiția menținerii prin amenajările a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4.0 metri; în cazul situației incerte se va favoriza regimul de retragere a clădirilor față de aliniament cu minim 4.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- 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 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 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 3,0 metri;
- în toate cazurile 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 5,0 metri;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

(1) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30m² și o lățime minimă de 4,0 metri;

(2) - curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30m². și cu o lățime de minim 6,0 metri;

(3) - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

(4) - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- 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.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 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.

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, 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; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP 1 fără apariția unor calcane;

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;

- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- în zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 5,0 metri și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei principale.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat 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:

- (1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
- (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- (3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;

- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 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 minim 0,30 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 4.0 - 6.0 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- 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;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;
- 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 100m²;

ÎMPREJMUIRI

- se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim=40%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim=0,80 pentru clădirile situate pe aliniament;
- CUT maxim =0.60 pentru clădirile retrase de la aliniament;

CA3 - subzona 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

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

UTILIZĂRI ADMISE:

- se admit funcțiuni publice și de interes general.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

UTILIZĂRI 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 stradă, cât și spre noua promenadă din lungul malului Săsarului și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- 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 admit 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 mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- 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 să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **15.0 m**;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe 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 **4.0 metri** și nu cu mai mult de **9.0 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 regulă din paragraful a) clădirile izolate destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

supramunicipal, care se vor retrage cu cel puțin **6.0** metri de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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 **20.0** 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 **4.0** metri;
- se interzice construirea pe limită 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 cornișe dar nu mai puțin de **4.0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **9.0** metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- 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;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** 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.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, 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 distanța de maxim **250** metri

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea se limitează la 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 ;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- 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;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** 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 fatadelor și teraselor precum și la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele având peste 3.0 m. a jardinierelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

ÎMPREJMUIRI

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, 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 plasa metalică și vor fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT MAXIM=80%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim=2,2

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile, plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisajeră.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația rutieră pe arterele existente prezentate în zona studiată, inclusiv cea pietonală aferentă, se păstrează, soluția propusă nu aduce modificări asupra ei. Se păstrează totodată traseul mijloacelor de transport în comun.

Accesul pe parcelă, respectiv ieșirea de pe parcelă este în relație de dreapta cu străzile adiacente dată fiind sensul unic de circulație; ca urmare ieșirea din trafic nu afectează circulația, respectiv intrarea în circulație se va realiza atunci când permite intensitatea traficului la momentul respectiv.

Strada 22 Decembrie fiind o stradă de tranzit, intensitatea circulației auto diferă de la oră la oră, de la zi la zi și de la o perioadă a anului la alta. De asemenea strada V. Alecsandri se află în aceeași situație, traficul auto fiind foarte intens și datorită Pieții Agroalimentare aflată în imediata vecinătate a zonei de studiu.

Strada Romană și strada Avram Iancu fiind străzi de colectare, intensitatea traficului este dată de circulația riveranilor.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe cvartal se va putea realiza din toate cele 4 străzi adiacente, căile de circulație având lățimile cuprinse între 3,8 m și 6,0 m. În caz de incendiu intervenția forțelor de stingere a focului la clădiri se va putea realiza în condițiile impuse de normele în vigoare. În cazul clădirilor înșiruite se vor prevedea ganguri cu o lățime minimă de 3,8m și înălțime minimă de 4,2m.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza prevederilor P.U.G aprobat, a opiniei inițiatorului, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

În cadrul P.U.Z.-ului, pe zona reglementată se propun:

- împărțirea cvartalului în două unități teritoriale de referință:

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

- cuprinde parcelele adiacente străzilor Romana și Avram Iancu
- funcțiunea dominantă:

- locuire individuală și colectivă cu până la 12 apartamente
- parcaje la sol, demisol și subsol pentru autoturisme

CA3_M - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație

- cuprinde parcelele adiacente străzilor 22 Decembrie și Vasile Alecsandri
- locuire individuală, colectivă;
- locuințe colective cu parter comercial adecvat zonei centrale și protejate cu atractivitate ridicată pentru public 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 pentru cultură, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- birouri, spații administrative, sedii ale unor firme;

- amenajarea zonei studiate cu zone verzi minim 20,00 %

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program după orele 22:00, care produc poluare;
- unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare.

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR

În subzona locuințelor individuale destinația terenurilor, dat fiind specificul acesteia de proprietăți individuale, este cea de clădiri de locuit, eventual servicii profesionale cu anexe aferente, respectiv curți amenajate cu spații verzi și circulații.

În subzona locuințelor colective destinația terenurilor este cea de locuire deservită de circulații rutiere și pietonale aferente, spații de parcare, zone verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de colectare a deșeurilor menajere, complementar susținute de spații comerciale.

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

În cadrul unității teritoriale de referință

CA3_L - Subzona locuințelor cu regim de înălțime max S(D)+P+2E (S(D)+P+1E+M) sunt prevăzute următoarele:

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;

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.

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.;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE PARCELĂ: clădirilor noi se vor alinia la

- **3,50 m** față de strada Avram Iancu

- **3,50 m** față de strada Romana

- 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 **15,0 m** pe limita laterală comună, respectiv vor fi retrase față de cealaltă limită laterală cu minim **3,0 m**

- clădirile amplasate în interiorul parcelei vor fi amplasate astfel încât distanța minimă până la limita de proprietate să fie egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de **3,0 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 **6,00 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

- distanța dintre construcții va fi de minim 6,0m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: parcela va avea asigurat minim un acces carosabil de 4,0 m lățime 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 4,0m;

- în cazul în care, perimetral circulației publice sunt amenajate parcări 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.

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 vezi regulamentul aprobat prin

H.C.L. 104 / 2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare modificat și completat cu HCL nr.59/2022

- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje **nu este acceptată**;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR la cornișă/atic este de **12,00 metri (S(D)+P+2E)**; se admite suplimentarea cu un nivel a clădirilor cu regim de înălțime mai mică de P+2E

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- 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.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- 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;

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;

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**;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **70 %**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru înălțimi $S(D)+P+2E=$ **2,2 mp ADC /mp teren**

În cadrul unității teritoriale de referință

CA3_M - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim $S(D)+P+2E+E3r$ și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație sunt prevăzute următoarele:

UTILIZĂRI ADMISE: locuire individuală, colectivă; 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; mobilier urban; spații libere pietonale; parcări subterane și multietajate, parcări la sol; locuințe colective cu parter comercial adecvat zonei centrale și protejate cu atractivitate ridicată pentru public 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 pentru cultură, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar bancare și de asigurări, servicii de consultanță; birouri, spații administrative, sedii ale unor firme;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelele superioare; 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,

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

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**. Lucrări ample de remodelare a fațadelor pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea întregului parter aparținând clădirii. Se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă (wc publice mobile - amplasate pe timpul executării lucrărilor de construire);

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.; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile comune/publice și a construcțiilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; inserția garajelor individuale sau a bateriilor de garaje nu este permisă.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor; 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. Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **350 mp** cu un front la stradă de **15,0 m** în cazul fronturilor continue; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă sau mai mare;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor

- clădirile noi propuse se vor amplasa pe **aliniamentul existent**
- clădirile noi propuse se vor construi doar în regim înșiruit

- spre strada 22 Decembrie

- clădirile noi propuse se vor alinia la **4,0 m** față de aliniamentul existent, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, retragerea fiind necesară unei eventuale viitoare lărgiri a străzii
- nu se acceptă retrageri față de noua aliniere propusă;
- clădirile noi propuse se vor construi în regim înșiruit, excepție clădirea de pe strada 22 Decembrie nr 7, care își va păstra retragerea existentă;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor

- clădirile se vor construi doar în regim înșiruit cu respectarea normelor în vigoare
- clădirile noi propuse se pot construi înșiruit pe o adâncime de maxim 15m de la aliniament. Corpurile de clădire dispuse pe limitele laterale ale parcelei având fațada principală pe aliniament, pot avea o adâncime maximă de 25,0m de la aliniament, doar dacă corpul de clădire cuprins între 15,0m și 25,0m va avea o retragere față de limita laterală opusă de minim 6,0m; Corpurile de clădire având adâncimea de 25,0m de pe două parcele adiacente se vor amplasa întotdeauna pe aceeași limită laterală.

- clădirile noi propuse amplasate în interiorul parcelei vor respecta următoarele retrageri:

- retrageri laterale minim 3,0m pentru clădiri în regim de înălțime P, P+1E(M),
- retrageri laterale minim 6,0m pentru clădiri în regim de înălțime P+2E
- retrageri posterioare minim de 6m pentru toate clădirile
- retrageri de minim 6,0m față de limita de demarcație cu UTR CA3_L

- spre strada 22 Decembrie

- clădirile se vor construi înșiruit cu excepția clădirii aflate pe strada 22 Decembrie nr 7
- în cazul construcțiilor aflate la nr 5, respectiv 11, retragerile față de limita laterală înspre parcela cu nr 7, se vor face respectând următoarele distanțe:

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- 3,0 m pentru construcțiile cu regim de înălțime S(D)+P+1E;
- 6,0 m pentru construcțiile cu regim de înălțime S(D)+P+2E, respectiv S(D)+P+2E+E3r
- clădirea izolată aflată la nr 7 în cazul unei extinderi pe orizontală sau verticală va avea fațadele laterale retrase de la limitele parcelei astfel :
 - 3,0 m pentru regim de înălțime S(D)+P+1E;
 - 6,0 m pentru regim de înălțime S(D)+P+2E, respectiv S(D)+P+2E+E3r
- clădirile care se vor construi înșiruit vor avea o adâncime de maxim **15,0 m de la**

alinierea propusă

- clădirile pot avea o adâncime maximă de 25,0 m astfel încât pentru corpul de clădire de la 15,0 m la 25,0 m retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 6,0m indiferent de regimul de înălțime propus pentru noua construcție. În situația în care pe una din limitele laterale există o construcție calcan, corpul de clădire propus se poate dispune pe respectiva limită laterală fără a depăși lungimea calcanului existent.
- clădirile amplasate în interiorul parcelelor fără a avea fațadă la strada principală:
 - se vor retrage față de limitele laterale după cum urmează:
 - 3,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+P+1E
 - 6,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+2E
 - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**.
 - nivelele aflate sub cota terenului amenajat - planul subsol - se pot construi până pe limita de proprietate fără a afecta proprietățile învecinate. Se vor respecta regulile impuse prin **Codul Civil**.
 - retragerile față de limita posterioară vor respecta următoarele distanțe:
 - 3,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+P+1E
 - 6,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+3E
 - 6,0 m pentru clădirile care se află pe parcelele la limita de demarcație a două UTR-uri

EXCEPȚII:

- parcela aflată la intersecția străzilor Avram Iancu și 22 Decembrie, unde construcția nou propusă se va supune următoarelor reguli:
 - se recomandă construcție în regim înșiruit spre strada 22 Decembrie
 - față de limita posterioară, fiind și limita de demarcație între două UTR-uri, retragerea va fi de 3,0m
- parcela aflată la intersecția străzilor 22 Decembrie și P-ța Izvoarelor, unde construcția nou propusă se va supune următoarelor reguli:
 - noua clădire se va construi în regim înșiruit spre P-ța Izvoarelor, dar și spre strada 22 Decembrie.
 - retragerea față de limita posterioară va fi de minim 6,0 m cel puțin pe o latură

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- se acceptă extinderi ale clădirilor existente
- distanța dintre 2 clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de **12,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+2E sau S(D)+P+2E+E3r** sau se poate reduce la 6,0m în cazul în care ambele clădiri au regim de înălțime **S(D)+P+1E. Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat**

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor; Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

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 situația în care accesul la parcarile subterane / supraterane sunt în sens unic, carosabilul va fi de minim 4,0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6,0m; 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 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR se admite numai în parcaje publice sau de uz public; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi **H.C.L. 104 /2019 modificat și completat cu HCL nr.59/2022** . Inserția garajelor sau a bateriilor de garaje **nu este acceptată**; Se recomandă amplasarea de parcaje subterane / supraterane comune care să asigure și existența boxelor de depozitare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile noi propuse cu front la strada V. Alecsandri, P-Ța Izvoarelor
 - regimul de înălțime va fi de P+1E+M la fațada principală **9,0 m** la streășină
 - regimul de înălțime va fi de P+1E+M sau P+2E la fațada posterioară **10,m** la atic
 - înălțimea maximă la coamă **14,00 m**
- pentru clădirile noi propuse cu front la strada 22 Decembrie
 - regimul de înălțime va fi de S(D)+P+2E+E3r
 - înălțimea la atic/streașină de max 11,0 m pentru clădirile S(D)+P+2E
 - retragerea nivelului 3 față de alinierea propusă va fi de minim 3,0m, având înălțimea maximă la atic de 14,0 m.
 - retragerea nivelului 3 față de limitele laterale nu este necesară, dacă regimul de construire este cel înșiruit.
 - nivelul 3 se poate construi doar în adâncimea de 25,0 m a clădirii de la alinierea construcțiilor la strada 22 Decembrie și respectarea retragerii de 3m a ultimului nivel
- nu este permisă realizarea unui nivel suplimentar pentru clădirile autorizate în regim de înălțime S(D)+P+2E+E3r;
- pentru parcela de colț situată la intersecția străzilor 22 Decembrie și P-Ța Izvoarelor se au în vedere următoarele reglementări:
 - clădirea nou propusă se va trata ca accent, se accepta la front regim de înălțime P+3E, în așa fel încât să fie în dialog cu clădirea aflată la nordul străzii 22 Decembrie, dar va ține seama și de monumentul - Turnul Măcelarilor în raza de protecție căruia se află, va prelua regimul de înălțime al străzii 22 Decembrie - P+2E, iar spre P-Ța Izvoarelor, pe o lățime de cel mult 15,0m va avea un regim de înălțime P+2E.
- pentru clădirile noi propuse în interiorul parcelei, regimul de înălțime maxim va fi de
 - S(D)+P+2E: Hmax = 11,0 m la streășină/atic sau
 - S(D)+P+1E+M (acoperiș tip șarpantă) Hmax = 9,0 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenurilor amplasate adiacent străzii 22 Decembrie, respectiv P-Ța Izvoarelor. În cazul reabilitărilor termice la clădirile existente, se vor face documentații pentru obținerea Autorizației de construire. Pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, plăci cu cărămidă, piatră, lemn. Acoperișurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate; 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; Pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterane se vor realiza fațade verzi; 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 rețelelor și bransamentelor tehnico-edilitare pe fațadele noilor construcții propuse;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

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 V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor vor avea fațadele principale aliniate la stradă, cu acoperiș în două ape, fără lucarne având panta de 45 grade cu streășina 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. Clădirile noi propuse spre strada 22 Decembrie vor avea volumetrii simple, de preferat acoperișuri terase circulabile cu respectarea Codului Civil spre vecinătăți.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare; 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;

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 **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori

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 **2,2m**;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **70 %** din suprafața existentă a apartamentului propus pentru extindere

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim **2,2 mp** ADC /mp teren

3.5.4. BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	5441,57	28,20	9905,21	51,32
2.	Zona verde - teren liber de constr.	11008,43	57,03	6544,79	33,91
3.	Zona circulatii auto	1550,57	8,03	1550,57	8,03
4.	Zona circulatii pietonale	1299,43	6,74	1299,43	6,74
	Total suprafata zona de studiu	19300,00	100,00	19300,00	100,00
	P.O.T. parcela	40% - CP1d, CP4 80% - CA3		70 % - CA3_M 70% - CA3_L	
	C.U.T. parcela	0,6; 0,8 - CP1d, CA4 2,2 - CA3		2,2 - CA3_M 2,2 - CA3_L	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor de investiție, precum și canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin branșamentele la rețelele existente pe străzile adiacente.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare. Bransamentele de apă vor fi de minim 63mm, pentru a fi suficiente pentru incendiu.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și prin rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în rețeaua de canalizare din zonă.

Apa pluvială de pe platformele/accesele la construcțiile din zona de studiu va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în canalizarea stradală.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Branșamentele pentru clădirile propuse se vor realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin cabluri subterane, fiecare corp având câte un tablou general.

Rețeaua electrică ce traversează amplasamentul se propune a fi îngropată până la limita zonei studiate.

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale. Orice extindere a rețelelor se va face subteran printr-un canal tehnic cu posibilitatea de intervenție în caz de avarie.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURĂ

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza prin extinderea rețelei pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislației, fără a aduce prejudicii aspectului și calității rețelei rutiere și pietonale.

3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spațiile amenajate, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul ecologic zonal.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt lucrări care să fie prevăzute a fi executate din bugetul local. Toate lucrările de sistematizare, extinderile de rețele se vor realiza de către investitorul privat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura:

- realizarea tuturor utilităților și a circulațiilor carosabile și pietonale.
- amenajarea terenului;

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Baia Mare.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- dată fiind poziția terenului, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITOARIALE DE REFERINTA**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din **16 august 2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*)** - **REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (**Legea nr. 46/2008**) - **Republicare**
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. 107/1996
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății
Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **Zona centrală din imediata vecinătate a zonei istorice cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu cu cerințe speciale pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament este delimitată de:

- Str. 22 DECEMBRIE – la nord,
- Str. ROMANA – la sud,
- Str. AVRAM IANCU – la vest,
- Str. V. ALECSANDRI – la est.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, elaborat de către SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL - aprobat prin H.C.L. 349/1999
2. P.U.Z. - "RECONFIGURAREA UNEI ZONE CONEXE CENTRULUI ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIAMARE" - str. Avram Iancu nr 12 - nr. 934/2019, aprobat prin HCL nr.447/2019
3. P.U.Z. PIAȚA IZVOARELOR - nr. 861/2015, aprobat prin HCL nr. 406/2015

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă.
- organizarea circulațiilor – auto, pietonale astfel încât să permită accesul / ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului.
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT)
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural - urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- menționarea obiectivelor de utilitate publică.

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA**

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

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

CA3_M - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație

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

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**

- conversi 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 natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

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

• **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- se recomandă menținerea parcellarului 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**

- clădirilor noi se vor alinia la
 - **3,50 m** față de strada Avram Iancu
 - **3,50 m** față de strada Romana

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

- 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 **15,0 m** pe limita laterală comună, respectiv vor fi retrase față de cealaltă limită laterală cu minim **3,0 m**
- clădirile amplasate în interiorul parcelei vor fi amplasate astfel încât distanța minimă până la limita de proprietate să fie egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,0m, 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 **6,00 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**

- distanța dintre construcții va fi de minim 6,0m;

• **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil de 4,0 m lățime 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 4,0m;
- în cazul în care, perimetral circulației publice sunt amenajate parcări 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

• **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 vezi regulamentul aprobat prin **H.C.L. 104 / 2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, modificat și completat cu HCL nr.59/2022**
- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje **nu este acceptată**;

• **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- 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.

• **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

• **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 TERENULUI

• **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **POT** maxim = **70 %**

• **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- **CUT** maxim pentru înălțimi $S(D)+P+2E=$ **2,2 mp ADC /mp teren**

CA3_M - Subzona locuințelor cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+E3r și funcțiuni conexe pe arterele principale de circulație (str. 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor, str. V. Alecsandri)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuire individuală, colectivă;
- 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;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- parcări subterane și multietajate, parcări la sol;
- locuințe colective cu parter comercial adecvat zonei centrale și protejate cu atractivitate ridicată pentru public 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 pentru cultură, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- birouri, spații administrative, sedii ale unor firme;

• ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelele superioare;
- 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.**
- lucrări ample de remodelare a fațadelor pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea întregului parter aparținând clădirii.
- se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă (wc publice mobile - amplasate pe timpul executării lucrărilor de construire);

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

• **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 funcțiune alta decât cele înscrise la art. 1 și art. 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile comune/publice și a construcțiilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- se recomandă menținerea parcellarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului anterior.
- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **350 mp** cu un front la stradă de **15,0 m** în cazul fronturilor continue și **18,0 m** în cazul fronturilor discontinue; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă sau mai mare;

• **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- **spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor**

- clădirile noi propuse se vor amplasa pe **aliniamentul existent**
- clădirile noi propuse se vor construi doar în regim înșiruit, cu respectarea normelor în vigoare

- **spre strada 22 Decembrie**

- clădirile noi propuse se vor alinia la **4,0 m** față de aliniamentul existent, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, retragerea fiind necesară unei viitoare largiri a străzii, respectiv a creării unui spațiu pietonal adecvat.
- nu se acceptă retrageri față de noua aliniere propusă;
- clădirile noi propuse se vor construi în regim înșiruit, excepție clădirea de pe strada 22 Decembrie nr 7, care își va păstra retragerea existentă;

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

- **spre strada V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor**

- clădirile se vor construi doar în regim înșiruit cu respectarea normelor în vigoare
- clădirile noi propuse se pot construi înșiruit pe o adâncime de maxim 15m de la aliniament. Corpurile de clădire dispuse pe limitele laterale ale parcelei având fațada principală pe aliniament, pot avea o adâncime maximă de 25,0m de la aliniament, doar dacă corpul de clădire cuprins între 15,0m și 25,0m va avea o retragere față de limita laterală opusă de minim 6,0m; Corpurile de clădire având adâncimea de 25,0m de pe două parcele adiacente se vor amplasa întotdeauna pe aceeași limită laterală.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- clădirile noi propuse amplasate în interiorul parcelei, fără a avea fațadă la strada principală, vor respecta următoarele retrageri:

- retrageri laterale minim 3,0m pentru clădiri în regim de înălțime P, P+1E(M),
- retrageri laterale minim 6,0m pentru clădiri în regim de înălțime P+2E
- retrageri posterioare minim de 6m pentru toate clădirile
- retrageri de minim 6,0m față de limita de demarcație cu UTR CA3_L

- spre strada 22 Decembrie

- clădirile se vor construi înșiruit cu excepția clădirii aflate pe strada 22 Decembrie nr 7
- în cazul construcțiilor aflate la nr 5, respectiv 11, retragerile față de limita laterală înspre parcela cu nr 7, se vor face respectând următoarele distanțe:

- 3,0 m pentru construcțiile cu regim de înălțime S(D)+P+1E;
- 6,0 m pentru construcțiile cu regim de înălțime S(D)+P+2E, respectiv S(D)+P+2E+E3r

- clădirea izolată aflată la nr 7 în cazul unei extinderi pe orizontală sau verticală va avea fațadele laterale retrase de la limitele parcelei astfel :

- 3,0 m pentru regim de înălțime S(D)+P+1E;
- 6,0 m pentru regim de înălțime S(D)+P+2E, respectiv S(D)+P+2E+E3r

- clădirile care se vor construi înșiruit vor avea o adâncime de maxim **15,0 m de la alinierea propusă**

- clădirile pot avea o adâncime maximă de 25,0 m astfel încât pentru corpul de clădire de la 15,0 m la 25,0 m retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 6,0m indiferent de regimul de înălțime propus pentru noua construcție. În situația în care pe una din limitele laterale există o construcție calcan, corpul de clădire propus se poate dispune pe respectiva limită laterală fără a depăși lungimea calcanului existent.

- clădirile amplasate în interiorul parcelelor fără a avea fațadă la strada principală:

- se vor retrage față de limitele laterale după cum urmează:

- 3,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+P+1E
- 6,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+2E

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**.

- nivelele aflate sub cota terenului amenajat - planul subsol - se pot construi până pe limita de proprietate fără a afecta proprietățile învecinate. Se vor respecta regulile impuse prin **Codul Civil**.

- retragerile față de limita posterioară vor respecta următoarele distanțe:

- 3,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P, S(D)+P+1E
- 6,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+3E
- 6,0 m pentru clădirile care se află pe parcelele la limita de demarcație a două UTR-uri

EXCEPȚII:

- parcela aflată la intersecția străzilor Avram Iancu și 22 Decembrie, construcția nouă propusă se va supune următoarelor reguli:

- se recomandă construcție în regim înșiruit spre strada 22 Decembrie
- față de limita posterioară, fiind și limita de demarcație între două UTR-uri, retragerea va fi de 3,0m

- parcela aflată la intersecția străzilor 22 Decembrie și P-ța Izvoarelor, construcția nouă propusă se va supune următoarelor reguli:

- noua clădire se va construi în regim înșiruit spre P-ța Izvoarelor, dar și spre strada 22 Decembrie.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 6,0 m cel puțin pe o latură

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

• **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- se acceptă extinderi ale clădirilor existente
- distanța dintre 2 clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de **12,0 m pentru clădirile având regimul de înălțime S(D)+P+2E sau S(D)+P+2E+E3r** sau se poate reduce la 6,0m în cazul în care ambele clădiri au regim de înălțime **S(D)+P+1E. Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat**

• **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă 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 situația în care accesul la parcarile subterane / supraterane sunt în sens unic, carosabilul va fi de minim 4,0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6,0m;
- 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 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

• **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în parcaje publice sau de uz public;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi **H.C.L. 104 /2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, modificat și completat cu HCL nr.59/2022**
- inserția garajelor sau a bateriilor de garaje **nu este acceptată**;
- se recomandă amplasarea de parcaje subterane / supraterane comune care să asigure și existența boxelor de depozitare.

• **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- pentru clădirile noi propuse cu front la strada V. Alecsandri, P-Ța Izvoarelor
 - regimul de înălțime va fi de P+1E+M la fațada principală **9,0 m** la streășină
 - regimul de înălțime va fi de P+1E+M sau P+2E la fațada posterioară **10,m** la atic
 - înălțimea maximă la coamă **14,00 m**
- pentru clădirile noi propuse cu front la strada 22 Decembrie
 - regimul de înălțime va fi de S(D)+P+2E+E3r
 - înălțimea la atic/streașină de max 11,0 m pentru clădirile S(D)+P+2E
 - retragerea nivelului 3 față de alinierea propusă va fi de minim 3,0m, având înălțimea maximă la atic de 14,0 m.
 - retragerea nivelului 3 față de limitele laterale nu este necesară, dacă regimul de construire este cel înșiruit.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- nivelul 3 se poate construi doar în adâncimea de 25,0 m a clădirii de la alinierea construcțiilor la strada 22 Decembrie și respectarea retragerii de 3m a ultimului nivel
- nu este permisă realizarea unui nivel suplimentar pentru clădirile autorizate în regim de înălțime $S(D)+P+2E+E3r$;
- pentru parcela de colț situată la intersecția străzilor 22 Decembrie și P-ța Izvoarelor se au în vedere următoarele reglementări:
 - clădirea nou propusă se va trata ca accent, se acceptă la front regim de înălțime $P+3E$, în așa fel încât să fie în dialog cu clădirea aflată la nordul străzii 22 Decembrie, dar va ține seama și de monumentul - Turnul Măcelarilor în raza de protecție căruia se află, va prelua regimul de înălțime al străzii 22 Decembrie - $P+2E$, iar spre P-ța Izvoarelor, pe o lățime de cel mult 15,0m va avea un regim de înălțime $P+2E$.
- pentru clădirile noi propuse în interiorul parcelei, regimul de înălțime maxim va fi de
 - $S(D)+P+2E$ $H_{max} = 11,0$ m la streășină/atic sau
 - $S(D)+P+1E+M$ (acoperiș tip șarpantă) $H_{max} = 9,0$ m

• **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenurilor amplasate adiacent străzii 22 Decembrie, respectiv P-ța Izvoarelor
- în cazul reabilitărilor termice la clădirile existente, se vor face documentații pentru obținerea Autorizației de construire
- 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;
- 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;
- pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterrane se vor realiza fațade verzi;
- 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 rețelelor 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 V. Alecsandri, P-ța Izvoarelor vor avea fațadele principale aliniate la stradă, cu acoperiș în două ape, fără lucarne având panta de 45 grade cu streășina la 9,00 m față de cota trotuarului.
Învelitoarea va fi din țiglă ceramică culoare natur.
- Forma gurilor 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.
- clădirile noi propuse spre strada 22 Decembrie vor avea volumetrii simple, de preferat acoperișuri terase circulabile cu respectarea Codului Civil spre vecinătăți.

• **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+3E) 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 **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 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**

- 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 TERENULUI

• **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **POT** maxim = **70 %**

• **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- **CUT** maxim **2,2 mp ADC /mp teren**

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1068... din 13.09.2022.....

În Scopul: ALTE SCOPURI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de **ALPADRINA SRL**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal nr. 8 bl. sc. et.ap. 12 telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. 39619 din 09.09.2022,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA 22 DECEMBRIE** nr. 3 bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare numar 113097, numar cadastral 113097, 113097-C1 sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.12.../96-99, faza PUG , aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul teren si construcții situat în intravilan, drept de proprietate privată SC ALPADRINA SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ACTUALĂ A ZONEI STUDIATE conform P.U.G: CP1d , CA3 și prin PUZ nr. 861/2015 aprobat prin HCL nr. 406/2015 - PUZ Piața Izvoare din Municipiul Baia Mare - UTR CP1a/C3.

- CP 1d – Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+I), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;

- CA3 - centrul anilor 60 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie , cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar;

- CP1a/C3 - Zona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban subzona P-ta Izvoarele - Vest; Subzona delimitată de strada P-ța Izvoarele-Vest și cuprinde șirul de parcele în aliniament, cuprins între str.22 Decembrie și str.Romană, - țesut urban tradițional, parcelar medieval păstrat, clădiri cu regim de înălțime S+P, cu front continuu, dispuse pe aliniament.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z. - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE;

- PENTRU UTR CP1d:

UTILIZĂRI ADMISE: sunt admise următoarele funcțiuni:

- 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 unora 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.

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;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult.

- PENTRU UTR CA3:

UTILIZĂRI ADMISE: - se admit funcțiuni publice și de interes general.

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 desfășurate pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se impun treceri pietonale și funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea spre atât spre strada, cât și spre noua promenadă din lungul malului Săsarului și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un parter special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- 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 strazilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- 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 lăcașele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

- PENTRU UTR : CP1a/C3

UTILIZĂRI ADMISE: - Locuințe;

- servicii comerciale și comerț cu produse compatibile funcțiunii dominate a zonei , cea de piață agro-alimentară - mici magazine de artizanat, și obiecte meșteșugărești, cafenea, cofetărie, ceainărie, mici restaurante, etc.
 - activități manufacturiere, nepoluante, care generează flux redus de persoane și transport;
 - în cazul intervențiilor ce vizează introducerea de funcțiuni noi, acestea să se realizeze la parterul clădirilor, iar acolo unde este posibil să se extindă în curți deschizând accesul spre aceste spații atât pentru locuitori cât și pentru turiști.
 - În cazul intervențiilor ce presupun săpături se va solicita descărcare de sarcină arheologică, descoperirea de fragmente de arhitectură veche, (bolți , elemente de piatră , sculpturi, etc) vor fi declarate emitentului autorizației.
 - Se vor propune reafacizări ale clădirilor, având la bază documentele istorice, fotografiile de epocă, studii de fațadă.
- Funcțiuni complementare : amenajări specifice funcțiunii, echipare edilitară.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se vor autoriza intervenții la nivelul clădirilor ce formează frontul stradal cu condiția studierii reafacizării acestora, mai ales în ceea ce privește raportul plin-gol, reșezarea acestora în limitele inițiale , chiar dacă la parter sunt practicate goluri pentru accese din exterior, acestea se vor încadra în deschiderile inițiale.
- Se va condiționa utilizarea materialelor de finisaje de calitate, adecvate zonei.

3. REGIMUL TEHNIC:

PLANUL URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. va fi elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019 și 59/2022:

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare" modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019 și H.C.L. 59/2022 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spațiile destinate parcurii/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Art. 11. Parcare/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.

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - Art. 25: Accese carosabile și Art. 26: Accese pietonale; ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE. Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației:

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje și garaje. 4.12.- Toate categoriile de construcții Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasaje carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Dimensionarea acceselor la parcelă se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

- REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 374/2015.

- prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- CP1d - POT maxim = 40%;

- CA3 - conform PUZ cu următoarele condiționări: numărul maxim de niveluri: 4 - CA3 - POT maxim = 80%;

- CP1a/C3 - POT maxim = 40,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

- CP1d - CUT maxim=0,80 pentru clădirile situate pe aliniament; -CUT maxim =0.60 pentru clădirile retrase de la aliniament;

- CA3 - conform PUZ cu următoarele condiționări: numărul maxim de niveluri: 4 - CA3 - CUT maxim = 2,2;

- CP1a/C3 - CUT maxim = 0,8 mp Adc/S teren.

ACORDUL VECINILOR. Potrivit prevederilor Codului Civil și Legii 50/1991, este necesar acordul vecinilor exprimat în formă autentică în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt

cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

- Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

- în situația în care prin lucrările propuse vor fi afectate construcțiile învecinate se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate.

CODUL CIVIL. În conformitate cu prevederile art. 612 din Codul Civil, amplasarea construcțiilor față de limita de proprietate se poate face cu condiția respectării unei distanțe minime de 60 cm, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. Conform art. 615 din Codul Civil, este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 m între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

- În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.

- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire .

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE P.U.Z. - MODELARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAI A MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind

participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)**

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) *avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

☒ canalizare - VITAL

☒ telefonizare - TELEKOM/ RDS/RCS/ DIGI/ ORANGE/
VODAFONE

☒ alimentare cu energie electrică - SDE
ELECTRICA

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;

Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Maramureș, actualizat conform situației reale din teren, cu evidențierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a drumurilor de acces;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

d.2) *avize și acorduri privind:*

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) *avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

Aviz Consiliul Județean Maramureș;

Aviz O.C.P.I. MM;

d.4) *studii de specialitate (1 exemplar original):*

Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

Taxă privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal,

Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal,

Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului,

Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 **luni** de la data emiterii.

MAR,
in Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Aug **esan**

T SEF,
ihaela Morth

Achitat taxa de **17,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 02260449** din **09.09.2022** valoare **17,00**
Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr.** din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit,
Ing.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arht. Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,